جامعة الشرق الأوسط
كليـــة الحقوق
قسم القانون الخاص

"عقد الإجارة المنتهية بالتمليك – دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية "

(Leasing Contract Ending by Ownership: a Comparative Study with the Islamic Principles)

إعداد

محمد عبد الله بريكان الرشيدي

إشراف

المشرف الرئيس: **د. مهند عزمي أبو مغلي**

المشرف المشارك: **د.وليد هويمل عوجان**

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير

في القانون الخاص

2010/2009

التفويض

أفوض أنا الطالب محمد عبد الله بريكان الرشيدي جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي للمكتبات والأشخاص والمؤسسات والهيئات عند الطلب.

الاسم: محمد عبد الله بريكان الرشيدي

التوقيع:

التاريخ: ٩/٨/٢٠١٠م

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك – دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية

وأجيزت بتاريخ : ٩/٨/٢٠١٠

أعضاء لجنة المناقشة (في حالة الإشراف المنفرد):

أعضاء اللجنة		التوقيع
الدكتور : مؤيد احمد عبيدات	رئيساً	
الدكتور : مهند عزمي ابو مغلي	مشرفاً رئيساً	
الدكتور : وليد هويمل عوجان	مشرفاً مشاركاً	
الدكتور : سامر دلالعة	ممتحناً خارجيا	

الشكر والتقدير

الحمد لله الذي بعث فينا محمداً -صلى الله عليه وسلم- هادياً وبشيراً. الحمد لله على ما أسبغ علينا من نعم ظاهرةٍ وباطنة، فلك الحمد يا ربِ كما ينبغي لجـــلال وجهك وعظيم سلطانك.

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان لمشرفي الفاضلين الـــدكتور مهند عزمـــي أبـــو مغلـــي والدكتور وليد هويمل عوجان لتفضلهما بالإشراف على هذه الرسالة، وما بذلاه معي من جهد وإرشاد، ولما منحاني من علمهما ووقتهما طوال إعداد هذه الرسالة حتـــى بدت كما هي عليه، فلهما مني كل الشكر والتقدير والاحترام.

كما أتقدم بالشكر والجزيل والعرفان للسادة الأفاضل أعضاء لجنة المناقـــشة الموقرين لما سيبدونه من مقترحات قيمة تهدف إلى تصويبها والارتقاء بها.

جزاكم الله جميعاً عني كل خير وسدد على طريق الحق خطاكم

الإهداء

إلى روح والدي الطاهرة، أسكنها الله فسيح جنانه، وإلى والدتي أطال الله في عمرها، اللذين أفهماني بعفوية صادقة أن العلم هو الحياة، وأنارا أمام عيني شموع الأمل.

أهدي رسالتي هذه رمزاً للمحبة والوفاء واعترافاً منّي بفضلهما عليّ.

وإليكم يا من تزالون بجانبي ترقبون نجاحي وتقدمي، وتقدمون لي كل الوقت... وكل الحب....وكل الدعم....

إلى إخواني وأخواتي وأصدقائي الأعزاء

لهم جميعاً أهدي عملي المتواضع هذا

مع المحبة والعرفان

فهرس المحتويات

"**عقد الإجارة المنتهية بالتمليك – دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية** "

إعداد

محمد عبد الله بريكان الرشيدي

إشراف

المشرف الرئيس: **د. مهند عزمي أبو مغلي**

المشرف المشارك: **د.وليد هويمل عوجان**

الملخص

هدفت هذه الدراسة إلى توضيح المقصود بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وبيان الطبيعة القانونية له، مع استعراض القوانين المقارنة، وذكر الحكم المترتب على عقود الإجارة المنتهية بالتمليك.

تكمن مشكلة الدراسة في أن العقد المسمى (التأجير التمويلي) أو (الإيجار المنتهي بالتمليك) عقد جديد، وهو كذلك عقد مركب من عدة عقود. ونظراً لتعدد صور عقد التأجير التمويلي، فإن ذلك يثير عدداً من الإشكاليات التي نالت نصيباً وافراً عند الفقهاء وعند القانونيين بين مجيزٍ لإحدى صور هذا العقد وبين مانع لهذه الإجازة لسبب معين أو لعدة أسباب،

وقد تكونت الدراسة من أربعة فصول، أما الفصل الأول منها فكان عن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، حيث تم من خلال المقدمة تناول الخلفية النظرية للموضوع، أما الفصل الثاني فكان عن ماهية التأجير التمويلي، وتم من خلال الفصل تعريف عقد التأجير التمويلي وأهميته وخصائصه والملامح القانونية الخاصة بعقد التأجير التمويلي، أما الفصل الثالث فتناولت من خلاله الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي، من خلال بيان خصوصية عقد التأجير التمويلي في مرحلة انعقاده، وخصوصية العقد من حيث آثاره.

أما الفصل الرابع فتناولت فيه عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الشريعة الإسلامية من خلال بيان موقف الفقه منه وبيان صوره في القانون الموضعي والشريعة الإسلامية.

وقد خلص الباحث إلى جملة من النتائج منها:

1. أحسن المشرع الأردني بأن اشترط في المادة (5) من قانون التأجير التمويلي أن يتم تنظيم العقد خطياً بين المؤجر والمستأجر
2. يمكن أن يكون محلاً لعقد التأجير التمويلي جميع الأموال المنقولة وغير المنقولة، والمشرع الأردني لم يشترط في هذه الأموال أن تكون مخصصة للاستعمال المهني أو أن تكون ذات طبيعة إنتاجية، خلافاً لما اشترطه المشرع المصري في المادة الأولى منه.
3. يخضع أطراف العلاقة القانونية في عقد التأجير التمويلي لشروط موضوعية لا نظير لها في العلاقة القانونية في عقد الإيجار العادي، ويعزى سبب الاختلاف إلى تباين الدور الاقتصادي لكلا العقدين.

ومن أبرز التوصيات ما يلي:

1. نشر مفهوم التأجير التمويلي بين المؤسسات الخاصة والشركات وبيان فوائده إليهم.
2. توضيح وتسهيل عملية الإجراءات المتبعة للدوائر، والمؤسسات الحكومية المرتبطة بتنفيذ القوانين التي تنظم التأجير التمويلي.
3. إيجاد مظلة ضمان للأصول المؤجرة.

Leasing Contract Ending by Ownership: a Comparative Study with the Islamic Principles

Prepared by:

Muhammad Al-Rasheedi

Associate Supervisor:

Dr. Mohanad Abu – Magli

Dr. Waleed Awajan

Abstract

This present study aimed to explain what is meant by lease contract ending by ownership, and to illustrate its legal nature, with demonstrating the comparative laws, also mentioning the resulted rule on the lease contracts ending by ownership.

The study's problem embedded in that the contract named (financing lease) or (lease ending by ownership) is a new contract, also it is a compound contract of several contracts.

Because of the various forms of the financing lease contract this evokes many problems within the Islamic scholars (Foqaha') and law markers, some of the rejected this permission for specific reason, or for several reasons.

This study consisted of four chapter: the first chapter was about the lease contract ending by ownership, through the introduction, I tacked the subject's theoretical background. While the second chapter was about the nature of the financing lease through this chapter, I identified the financing contract, its importance specifications and the special legal aspects of the financing lease.

In the third chapter I dealt with the legal nature of the financing lease contract, through showing the specialty of the financial lease contract during its formation, and the contract specialty in terms of its effects. In the

fourth chapter I tacked the lease contract ending by ownership in the (Islamic Sharee'a) through showing the Fiqh position from it, and showing its forms in the local law and the Islamic principles.

The researcher concluded with a set of results including:

1- the Jordanian legislator was right to place the term in article (5) from the financing lease law that the contract should be organized in written from between the leaseholder and the leasing party.
2- It is possible for the financing lease contract to be all transferable funds, and the Jordanian legislator did not place the term that these money should be allocate for the professional use or have the production nature, in contract with the Egyptian legislator term in article one of the financing lease contract.
3- The legal relation parties are subject in the financing lease contract to local terms that absent in the legal relation in the ordinary lease contract, the reason for the difference attributes to the different economic role of the two contracts.

The main prominent recommendations were:

1- The spread of the financing lease concept between the private firms and establishments and to illustrate its useful for them.
2- Explaining and facilitating the used procedures process for the departments, and the governmental establishments in relation with executing the laws that organize the financing lease.
3- Finding the security umbrella for the leased assets.

الفصل الأول

المقدمة

فكرة عن موضوع الدراسة:

إن التقدم الاقتصادي الحديث قد شهد تنوعاً في أدوات التمويل، كما تعددت مؤسساته واتسع نطاق التخصص فيه، ما أدى إلى تسهيل تحرك الأموال بين المدخرين والمستثمرين في قنوات متنوعة. ويتزايد الطلب على تمويل الخدمات في التجارة والاستثمار عن طريق التأجير التمويلي بشكل متسارع، كوسيلة منافسة من وسائل التمويل في كثير من البلدان، نظرا لما تقدمه مشتريات التأجير لعملائها من تسهيلات كبيره للحصول على أنواع متعددة من الأصول العقارية وغيرها، وغدت قيمة التسهيلات المرتبطة بعمليات التأجير تتراوح بين مبالغ متعددة.

ويعد التأجير واحداً من أكثر أشكال التمويل مرونة، ويساعد التأجير في التيسير من عملية توفير مستلزمات المكاتب والمصانع والتجهيزات بسرعة فائقة، دون الحاجة إلى إنفاق مبالغ طائلة لشراء أصول جديدة، قد ترتفع تكلفة استبدالها أو إصلاحها فيما بعد.

والإجارة المنتهية بالتمليك عقد ظهر في العصر الحديث، لذلك لم يكتب عنه أحد من الفقهاء السابقين. أما الفقهاء المعاصرون، فإن الكثير ممن كتب منهم عن هذا العقد لم يذكر تعريفاً له، وقليل منهم من ذكر له تعريفاً.وقد قدم خالد الحافي تعريفاً لعقد التأجير التمويلي، حيث قال في تعريف هذا العقد إنه: "عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سـداده لآخر قسط بعقد جديد" [(1)].

---

(1) الحافي، خالد بن عبد الله (1421هـ)، الإجارة المنتهية بالتمليك، ط2، المؤسسة السعيدية، الرياض، ص60.

تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك عند القانونيين :

عرفها الدكتور توفيق حسن فرج بأنها : عقد يصفه المتعاقدان بأنه إيجار، ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجرة لمدة معينة ينقلب العقد بعدها بيعاً، وتعتبر الأجرة التي دفعت على أقساط ثمناً للبيع [1]. وعرفها الدكتور جاك الحكيم بأنها : عقد إيجار مقرون بوعد بالبيع، يقوم بموجبه أحد المتعاقدين بإيجار شيء إلى آخر لمدة معينة يكون للمستأجر عند انقضائها خيار شرائها بسعر معين[2].

ونظرا لما يثيره عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (التأجير التمويلي) من مخاطر واحتمال المنازعات المتعلقة، بأداء البدل أو المسؤولية عن هلاك محل العقد أو غير ذلك، فقد اتجهت الدول لتنظيمه كأحد الأنشطة التجارية والتمويلية المستجدة، من خلال تشريعات التأجير التمويلي، وهذه التشريعات تستهدف في العادة وضع نظام لتسجيل وقيد عقود الإجارة المنتهية بالتمليك. كما تتضمن قواعد مزاولة هذا النشاط، حتى أن بعضها قد اتجه إلى حظر مزاولة أعمال العقود المنتهية بالتمليك إلا على الأشخاص المسجلين وفقا لأحكام القانون. كما تنظم هذه التشريعات[3] حقوق التزامات الأطراف الناشئة عن العلاقات موضوع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

إن نظام عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هو أحد الأدوات المستخدمة لتطوير وسائل التمويل والاستثمار، كما تظهر فائدته في إطار المشروعات الاقتصادية، وجرى مؤخرا تنظيم هذا الموضوع في البيئة العربية ففي عقود الإجارة المنتهية بالتمليك (التأجير التمويلي) تقوم الشركة بشراء الأصل وتسجيله باسمها، ومن ثم تقوم بنقل حيازته إلى المستأجر الذي يستعمله

---

(1) فرج، توفيق حسن (1985). عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية، الرياض ص43.

(2) الحكيم، جاك (1970). العقود الشائعة والمسماة، دار الفكر، لبنان، ص219.

(3) التشريع الأردني، والتشريع الكويتي، والتشريع المصري.

مقابل دفعات محدده يدفعها. و(التأجير التمويلي) هو المسمى القانوني، وعقود الإجارة المنتهية بالتمليك هي المسمى في الشريعة الإسلامية. ونظراً لما يثير عقد التأجير التمويلي أو كما يسمى بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك من إشكاليات، جاءت هذه الدراسة لبحث موضوع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من الناحيتين القانونية والشرعية.

مشكلة الدراسة:

تكمن مشكلة الدراسة في أن العقد المسمى (التأجير التمويلي) أو (الإجارة المنتهية بالتمليك) عقد جديد، وهو كذلك عقد مركب من عدة عقود. ونظراً لتعدد صور عقد التأجير التمويلي، فإن ذلك يثير إشكاليات نالت نصيباً وافراً عند الفقهاء وعند القانونيين، بين مجيزٍ لإحدى صور هذا العقد وبين مانع لهذه الإجازة لسبب معين أو لعدة أسباب، لذلك تأتي هذه الدراسة للإجابة عن السؤال الرئيس التالي:

- ما الإشكاليات التي يثيرها عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في القانون وفي الشريعة الإسلامية؟

عناصر الدراسة:

- ما عقد الإجارة المنتهية بالتمليك؟
- هل تم تحديد مفهوم واضح لهذا المسمى ؟
- ما مدى تشابه كلمة عقد الإجارة مع المسميات الأخرى ؟
- ما أنواع عقود الإجارة المنتهية بالتمليك ؟
- ما الأثر القانوني والشرعي المترتب على هذه العقود؟
- ما خصائص عقود الإجارة المنتهية بالتمليك ؟
- ما الطبيعة القانونية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك؟

أهمية الدراسة:

تنبع أهمية البحث من الحاجة إلى التعريف بمدى مشروعية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك التي تبرمها المصارف الإسلامية والبنوك التقليدية والشركات التي تتعامل بها وما توصل إليه علماء الفقه الإسلامي المعاصرون. ونظرا لأهمية هذه العقود في الفقه الإسلامي وفي القانون لتعدد صوره المختلفة، فإن أهمية الدراسة تنبع من كونها تلقي الضوء على بيان ماهيته ونشأته وتطوره وأحكامه وفقا للقوانين الوضعية وأحكام الفقه الإسلامي. كما تنبع أهمية الدراسة من أنها تزود المهتمين والباحثين والمتعاملين بمثل هذه العقود بالتكييف القانوني، والذي يمكن من خلاله بحث الصور المتعددة لهذا العقد وإسباغ المشروعية القانونية والشرعية لهذه العقود بما يمكن تجلية متعلقات هذا العقد أمام كل من يتعامل به.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة لتحقيق الأهداف التالية:

1- توضيح المقصود بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك وبيان التعريفات التي تناولته من قبل الباحثين والمهتمين.

2- بيان الطبيعة القانونية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

3- ذكر القوانين المقارنة التي تناولت عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

4- بيان الصور المختلفة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك وبيان آراء القانونيين والفقهاء بهذه العقود.

5- ذكر الآثار التي تترتب على عقود الإجارة المنتهية بالتمليك.

6- تحليل الآراء والأحكام الفقهية للمجامع الفقهية والهيئات الفقهية وآراء الفقهاء المعاصرين والتي تناولت عقد الإجارة المنتهية بالتمليك واستخلاص النتائج منها.

محددات الدراسة:

إن هذه الدراسة ستقتصر على موضوع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، مما يستبعد جميع أنواع العقود التي لا تدخل ضمن هذا الإطار في مجال هذه الدراسة.

كما ستقتصر هذه الدراسة على المقارنة بين الشريعة الإسلامية، والقانون المدني الأردني، والقانون المدني الكويتي وبيان موقف بعض التشريعات.

منهجية الدراسة:

لغرض إنجاز هذه الدراسة سيستخدم الباحث المنهجين التاليين:

- المنهج الوصفي: من خلال وصف مشكلة البحث وصفاً دقيقاً، ودراستها من كافة الجوانب، وبيان عواملها وأسبابها وخصائصها، من خلال ما توفر للباحث من مراجع ومصادر وبحوث ودوريات تتعلق بعناصر مشكلة البحث.
- المنهج التحليلي المقارن: من خلال مراجعة وتحليل ما أورده المشرع الأردني والشريعة الإسلامية فيما يتعلق بموضوع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.
- منهج تحليل المضمون لأحكام وقواعد التأجير التمويلي مع المقارنة مع القوانين الأخرى.

الدراسات السابقة:

1. دراسة (سليمان وارد معيوف المساعيد)(1994) [(1)]، بعنوان: **عقد الإيجار المنتهي بالتمليك**، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والنظم المعاصرة.

هدفت هذه الدراسة لبحث عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والنظم المعاصرة، وحاجة المجتمع الماسة إلى معرفة الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك. ولم تكن هناك دراسة شامله وكاملة للإيجار المنتهي بالتمليك، سواء كانت من وجهة نظر إسلامية أم وضعيه. وتكمن أهمية عقد الإيجار المنتهي بالتمليك اقتصادياً، مما دعا الأنظمة المعاصرة لتطبيقه والاستفادة منه، وأهمية إدخاله إلى دول العالم الإسلامي في صور أسلامية سليمة، ليساهم بدوره في تنمية اقتصاديات هذه الدول، محاولة أعداء الإسلام التقليل من قيمة الإسلام والنيل منه، وأن نظامه الاقتصادي هو نظام جامد لا يستطيع مسايرة التقدم الاقتصادي للأنظمة الأخرى. ورغبة من الباحث فيه دحض هذا الكلام، وإبراز شمولية الإسلام لكل جوانب حياة المسلم بما فيها العقود والمعاملات، واستيعابه لكل جديد يطرح للتعامل بين الناس، وسبقه في ذلك جميع النظم المعاصرة، لذلك كله آثرت أن أكتب في هذا الموضوع حيث هو عقد حديث العهد في التطبيق، استطاع الفقه الإسلامي استيعابه، وكل ذلك بحث من خلال قانون التأجير التمويلي (2002) ودراستنا من خلال قانون التأجير التمويلي (2008).

وستستفيد الدراسة الحالية من الدراسة السابقة كونها تناولت عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الشريعة والقانون وما تتميز به الدراسة الحالية هو إضافتها للقانون الكويتي.

---

(1) المساعيد، سليمان وارد معيوف، (1994). عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والنظم المعاصرة، جامعة اليرموك، إربد، الأردن.

2. دراسة (نزار أحمد عيسى عويضات) (2003) [1] بعنوان: **أثر العذر والجائحة في عقدي البيع والإجارة وما يقابلهما في القانون المدني.**

ركزت هذه الدراسة على أثر العذر والجائحة في عقدي البيع والإجارة وتناول ذلك في إطار القانون المدني الأردني. وإن هذه الشريعة لا تـفنى كنوزها، ولا ينضب معينها، فهي ميراث النبوة، فإن الأنبياء ورثوا العلم، وفاكهة هذا العلم الفقه، فهو الكنز الذي ورثناه، ولكن جزءا كبيرا من هذا الكنز لا يزال مخبأ، يحتاج إلى كل فقيه، ومجتهد حاذق فطن نبيه، يستخرج هذه الكنوز من مظانها، من أمات الكتب الفقهية، لينظمها عقد فريداً يزين به المكتبة الإسلامية، حتى تزخر بكل مفيد ونافع، وليتيسر لطلاب العلم الرجوع إليها بعد نظمها وترتيبها.

وقد أفادت الدراسة الحالية من الدراسة السابقة بعض الأحكام الشرعية المتعلقة بعقد الإجارة وما تتميز به الدراسة الحالية هو تناولها لهذا الموضوع ضمن الإطار القانوني.

3. دراسة (محمد يوسف عارف الحاج محمد)(2004) [2]، بعنوان: **عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي.**

هدف هذا البحث الذي من ضمنه عقود المعاوضات التي تتصف بالتغير والتطور كلما مرً الزمن، وتتسم بزيادة التعقيد كلما زادت الحضارة، وتوضيح الحكم الشرعي في الأنواع المستجدة من المعاملات الاقتصادية يظهر مدى مرونة وسعة الفقه الإسلامي المستمد من الشريعة الإسلامية الغراء.إلى ذلك فإن هذا الموضوع يعد من أحدث الوسائل التمويلية الإسلامية المستخدمة في البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، وكذلك فهو أهم التطبيقات المعاصرة لعقد

(1)عويضات، نزار أحمد عيسى، (2003). أثر العذر والجائحة في عقدي البيع ولإجارة وما يقابلهما في القانون المــدني، جامعة النجاح الوطنية نابلس, رسالة ماجستير، ص1.

(2) محمد، محمد يوسف عارف الحاج محمد، (2004). عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين.

الإجارة في مجال الاستثمار بالوسائل الإسلامية، وقد حظي بانتشار واسع في مجال التعاملات الاقتصادية مما جعل بيان حكمة الشرعي مسألة مهمة.

وستستفيد الدراسة الحالية من الدراسة السابقة من خلال الاستعانة بالصيغ الشرعية التي تتناول عقود التمويل وما تتميز به الدراسة الحالية هو تناولها لهذا الموضوع ضمن الإطار القانوني.

4. دراسة (صخر أحمد الخصاونه) (2005)[1] بعنوان: **عقد التأجير التمويلي** في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي.

إن عمليات التأجير التمويلي في الأردن لا بد لها من النجاح وذلك بتذليل العقبات التي تواجه النهوض بهذه الاستثمارات ومن الأمثلة على هذه العقبات كالتالي:

- تأخير الصناعة
- ضعف الثقافة المصرفية والقانونية
- قلة عدد المؤسسات التي تقدم التأجير التمويلي وصغر حجمها

وما تتميز به الدراسة الحالية عن الدراسة السابقة أنها تناولت عقد التأجير التمويلي في القوانين المقارنة وفي الشريعة الإسلامية وكذلك تناول القانون الكويتي، وهذا ما لم تتناوله الدراسات السابقة.

---

(1) الخصاونه، صخر أحمد، (2005). عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، رسالة دكتوراه.

الفصل الثاني

ماهية التأجير التمويلي

تمهيد:

طبقت العديد من المؤسسات المالية والمصرفية هذا العقد مثل البنك الإسلامي للتنمية عام 1985، وبيت التمويل الكويتي عام 1987، والبنك الإسلامي الأردني عام 1988، وتشير العديد من الدلائل إلى تراجع مؤسسات التمويل الإسلامية في تطبيق هذا العقد، وقد يفسر ذلك إلى ظهور العديد من الإشكالات أدت إلى تنفيذ بنود هذا العقد مثل مسألة تكرار دفع رسم نقل الملكية، مما يؤثر على مقدار الربح المتوقع من هذه الصفقة، إضافة إلى ظهور إشكالات أخرى عديدة [1].

ولمزيد من الإيضاح، لا بد لنا من تناول مفهوم التأجير التمويلي وأهميته وأنواعه وخصائصه من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: مفهوم عقد التأجير التمويلي وأهميته وأنواعه وخصائصه.

المبحث الثاني: الملامح القانونية الخاصة بعقد التأجير التمويلي.

(1) أحمد، دنيا شوقي (1999). الإجارة المنتهية بالتمليك، المشاركة المتناقصة: من الأدوات المالية الإسلامية لتمويل المشروعات، مجلة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، العدد 9، ص54- 55.
وانظر بيت التمويل الكويتي، أعمال الدورة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي في الفترة من 7- 11 آذار 1987.

المبحث الأول

مفهوم عقد التأجير التمويلي وأهميته وأنواعه وخصائصه

تمهيد:

استعرضنا من خلال التمهيد التطور التاريخي لعقد التأجير التمويلي، وبيّنا كيف أن العديد من الدول قد سارعت إلى تطبيقه، وكذلك المؤسسات المالية والمصرفية، إلا أن هناك إشكالات ظهرت عند تنفيذ بنود هذا العقد، مما دفع بالعديد من المؤسسات المالية والمصرفية وخاصة الإسلامية منها إلى التراجع في تطبيقه.

وقبل التعرض لمفهوم عقد التأجير التمويلي من الناحية الفقهية والتشريعية، نجد أن هناك بعض المصطلحات ذات الصلة بالموضوع ومن تلك المصطلحات (البيع الإيجاري) (الإيجار المقترن بوعد البيع)، (الإيجار المنتهي بالتمليك) وهذه المصطلحات تعني نفس المفهوم التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتمليك [1].

أما المعنى اللغوي للإيجار فهو من الأجر ويعني الجزاء على العمل، والأجر والإجارة: ما أعطيت من أجر[2]، أما المعنى الاصطلاحي فيأتي بمعنى بيع المنفعة[3].

ويشمل تعريف عقد التأجير التمويلي على تعريفات تناولها القانون الوضعي، وتعريفات أخرى تناولها التعريف الفقهي، ويوجد تباين واضح بين هذه التعريفات، لأن تناول هذه التعريفات يوضح المقصود بعقد التأجير التمويلي، مما يترتب عليه فيما بعد بيان نشأة هذا العقد وبيان الطبيعة القانونية لهذا العقد والصور المختلفة المتعلقة به والآثار المترتبة على عقد التأجير

(1) العبيدي، علي هادي، (2000). شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، الأردن، اربد، المركز القومي للنشر ، ص60.
(2) ابن منظور (2007). لسان العرب، المجلد 4، مطبعة دار المعارف، القاهرة، ص2.
(3) الزحيلي، وهبه (1982). الفقه الإسلامي وأدلته، الأردن، عمان، دار وائل للنشر، ج2، ص731.

التمويلي وآراء الفقهاء والمجامع الفقهية والقانونيين بالتأصيل القانوني والشرعي لهذا العقد مما يزيل كثيراً من اللبس والغموض الذي يكتنفه.

ولمزيد من التوضيح تتناول هذا المبحث من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم عقد التأجير التمويلي.

المطلب الثاني: أنواع عقد التأجير التمويلي.

المطلب الثالث: خصائص عقد التأجير التمويلي.

المطلب الأول

مفهوم عقد التأجير التمويلي

هناك العديد من التعريفات لعقد التأجير التمويلي ، حيث تناول كل تعريف منها اتجاهاً معيناً، لذلك ظهرت صور متعددة،[1] منها ما هو خاص بالمنقولات، ومنها ما هو خاص بالعقارات، ومن بينهما ما يجمع بين المنقولات والعقارات، في محاولة منا للوصول إلى تعريف يتعامل مع هذه الصور بطريقة توفيقية، ثم المقارنة مع مفهوم التأجير التمويلي في الشريعة الإسلامية، المنضبط بأحكام الشريعة الإسلامية السمحة كشرط ضروري.

لذلك فإن تجلية المقصود بعقد التأجير التمويلي يوضح جميع الأمور المتعلقة بهذا العقد من الناحية القانونية ومن الناحية الشرعية، بحيث يمكن أن يتم فهم طبيعة هذا العقد وبيان الآثار المتعلقة بهذا النوع من العقود.

ولذلك سنتناول هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: مفهوم عقد التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي.

الفرع الثاني: مفهوم عقد التأجير التمويلي في القانون الوضعي.

الفرع الأول

مفهوم عقد التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي

لا يوجد اتفاق حول مفهوم عقد التأجير التمويلي عند الفقهاء، وإعطاء وصف واضح له، وهذا بسبب تداخل العلاقات الفقهية المترتبة عنه، وكذلك لأن كل فريق من الفقهاء ينظر لهذا النوع من العقود من جانب، دون النظر إلى الجوانب الأخرى منه.

---

(1) الخصاونه، علاء الدين (2002) التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير منشورة، كلية الدراسات الفقهية والقانونية، جامعة آل البيت، مكتبة الثقافة العربية، عمان، ص14-17.

وحتى نقف على التعريفات التي تناولها الفقه الإسلامي ، لا بد لنا من الرجوع إلى الفقه والتي تعرض فيها العديد من الفقهاء إلى تعريف عقد التأجير التمويلي، وفيما يلي عرض لبعض هذه التعريفات:

عرفه الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية على أنه: "وسيلة تمويله تجمع بين صيغتي البيع وصيغة التأجير، وتقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للآخر سلعة معينة ويحـددان قيمتها تحديداً نهائياً، وبناء على ذلك تنتقل ملكية السلعة المبيعة إلى المشتري الجديـد مباشـرة، ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد الإجارة لحين إتمام المشتري سداد أقـساط ايجاريـة تعادل قيمة ثمن المبيع المتفق عليه، عند ذلك تنتقل ملكية السلعة نهائياً إلى المشتري ويصبح له كامل الحقوق عليها. وإذا حدثت أسباب معينة تؤدي إلى فسخ العقد وإنهاء هذه العلاقة، يكون من حق البائع الاحتفاظ بملكية السلعة ويكون المشتري قد انتفع بالسلعة مقابـل القيمـة الإيجازيـة المدفوعة" [1]. ونرى أن هذا التعريف يعتريه قصور يتضح من خلال أن التعريف يبيّن أن محل العقد سلعة والصحيح أن محل العقد يجب أن يكون أحد الأصول الرأسمالية، كما أن التعريـف يخلو من تحديد الالتزامات اللاحقة لكل من طرفي العقد كتبعات الصياغة مثلاً.

وعرفه أوصاف بأنه: " طريقة تقوم بها البنوك الإسلامية كوجه آخر من أسلوب الإجارة يتملك البنك بموجبها أشياء منقولة أو ير منقولة ويؤجرها للعميل مقابل تعهد الأخير بأن يـدفع أقساط متساوية في آجال معينة، ولمدة يتفق عليها وعندما تكتمل الأقساط يلغى العقـد وتنتهـي الإجارة وتنتقل الملكية من البنك إلى العميل.[2]

---

(1) نقلاً عن زيد، محمد عبد العزيز (1996). الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر في المؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية، ط1، المعهد الفني للفكر الإسلامي، القاهرة، ص24.

(2) أحمد، أوصاف (1987). الأهمية النسبية لطرق التمويل المختلفة في النظام المصرفي الإسلامي، أدلة عملية من البنوك الإسلامية، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة بعنوان، خطة الاستثمار في البنوك الإسلامية، عمان، الأردن، ص134.

ونرى أن هذا التعريف "يعتريه بعض القصور، ومن ذلك حصر هذا العقد بين المتمول والبنك فقد يكون الممول جهة غير بنكية مسموح لها بمزاولة النشاط التمويلي، وكذلك عدم تحديد الالتزامات اللاحقة لطرفي العقد، كما يشمل على مخالفة شرعية وهي الانتقال التلقائي لملكية العين محل العقد من ذمة الممول إلى ذمة المتمول دول ترتيبات مسبقة أو لاحقة"(1). كما عرّفه جانب من الفقه على أنه: "إحدى وسائل التمويل المتاحة عن طريق تمليك المنفعة ثم تمليك العين نفسها في آخر المدة"(2).

ومن خلال التعريفات السابقة نجد أن كثيراً من الفقهاء لم يتفقوا على مفهوم موحد لعقد التأجير التمويلي، الأمر الذي يتطلب إيجاد تعريف شامل، ذلك أن هذا العقد يقوم على إبرام عقد بين شركة التأجير التمويلي والمستفيد تلتزم بموجبه شركة التأجير التمويلي، بتمويل شراء الأصول نوعها بموجب القانون أو عقارات مخصصة لأغراض مهنية، على أن تبقى ملكية هذه الأصول للشركة الممولة طيلة فترة العقد الذي يحق للمستفيد بعد انتهائه.

والباحث يقترح تعريفاً للإجارة المنتهية بالتمليك بأنها: أسلوب من أساليب التمويل الإسلامية يقوم بمقتضاه الممول (المؤجر) بتمليك منفعة أصل رأسمالي (عقار أو منقول) مملوكاً له مقابل التزام المستأجر بدفع عوض مالي محدد في حدود قيمة الأصل الرأسمالي، خلال مدة زمنية محددة في حساب توفير لدى إحدى المؤسسات المالية الإسلامية وفق آلية محددة، على أن يلتزم الممول ببيع هذا الأصل الرأسمالي أو هبته للمتمول في نهاية المدة المحددة بناء على وعد مسبق.

---

(1) أحمد، أوصاف، المرجع السابق، ص135.

(2) الشاذلي، حسن علي، (1988)، الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، ج 4، ص2612.

ومع مجمل هذه المحاولات الفقهية لإيجاد تعريف محدد لعقد التأجير التمويلي، لم يكتب لها النجاح للإحاطة بكافة العناصر المميزة له، مما استدعى تدخل المشرع في دول العالم التي عرّفت هذا النوع من العقود لتنظيم أحكامه ضمن نصوص قانونية، وهذا ما سيتم تناوله من خلال الفرع الثاني.

الفرع الثاني

مفهوم عقد التأجير التمويلي في القانون الوضعي

كما سبق وبينّاه، فإن النشأة الأولى لعقد التأجير التمويلي، تعود إلى الولايات المتحدة الأمريكية، وقد ظهر العديد من التعريفات لعقد التأجير التمويلي في القانون الوضعي، وذلك استناداً للتشريعات المختلفة في دول مختلفة من العالم، ويمكن استعراض هذه التعريفات كما يلي:

عرّف عقد التأجير التمويلي بحسب ما نصت عليه المادة (153- أ2) من القانون رقم (4) في الولايات المتحدة الأمريكية أنه: "عقد الإيجار الذي لا يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع محل العقد، بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيتملكها المؤجر بقصد تأجيرها للمستأجر"[1]، كما عرّف في انجلترا على أنه: "عقد بين المؤجر والمستأجر يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها من مورد أو بائع بمعرفة المستأجر، ويظل المؤجر مالكاً للأصول والمستأجر مستعملاً لها مقابل أجرة معينة يتفق عليها خلال مدة الإيجار"[2].

وهذا يعني عدم إعطاء المستأجر الحق أو يلقي على عاتقه التزاماً بتملك الأصول خلال مدة العقد ولا بعد انتهاء العقد، أما الاختلاف فيظهر في القانون الانجليزي أنه يتيح للمستأجر

---

(1) نقلاً عن الصغير، حسام الدين عبد الغني، (1994)، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، ص12.
(2)الخصاونة، صخر أحمد (2004). مرجع سابق، ص32.

الحصول على نسبة كبيرة من ثمن الآلة في حالة بيعها بمعرفة المؤجر في نهاية مدة الإيجـــار تصل إلى (95%) من قيمتها [1]. أما المشرع الفرنسي فقد عرّف عقد التأجير التمويلي في المادة رقم (1) من القانون رقم 455 لسنة 1966، بأنه:

1. عمليات تأجير المعدات والآلات اللازمة لمزاولة حرفة أو صناعة والتي يـتم شـراؤها بقصد إعادة تأجيرها بواسطة مشروعات تظل هي المالكة لها، وذلك عندما تخول هـذه العمليات أياً كان كلفتها للمستأجر الحق في تملك كل أو جزء من الأشياء محل الإيجـار في مقابل ثمن يتفق عليه ويؤخذ في عين الاعتبار عند تقـديره المبـالغ التـي دفعهـا المستأجر على سبيل الإيجار.
2. العمليات التي تتضمن قيام مشروع بتقديم عقارات مخصصة للانتفاع المهني للإيجـار، سواء تم شراء هذه العقارات بمعرفته أو تم إنشاؤها لحسابه وذلك عندما تـسمح هـذه العمليات أياً كان تكييفها القانوني للمستأجرين باكتساب ملكية كل أو بعض الأصول محل الإيجار عند انتهاء مدة الإيجار، إما عن طريق التنازل تنفيذاً لوعد بالبيع مـن جانـب المؤجر أو بشراء حق ملكية الأرض المقام عليها العقار أو العقارات المستأجرة مباشرة أو بطريق غير مباشر، أو بانتقال ملكية الأبنية المشيدة علـى الأرض التـي تخـص المستأجر المذكور.
3. عمليات إيجار المحل التجاري أو المنشأة الحرفية أو أحد العناصر المعنوية للمحـل أو المنشأة التي تتضمن وعداً من المالك بالبيع في مقابل ثمن يتفق عليه مـع الأخـذ فـي

(1) المصدر نفسه، ص14.

الاعتبار عند تقديره ولو بصفة جزئية الدفعات الإيجارية التي سددت ما يكن سبق للمستأجر تملك المتجر أو المنشأة من قبل[1].

ونرى أن تعريف المشرع الفرنسي لم يتضمن العناصر الضرورية في هذا العقد وأهمها: الوكالة، وعدم قابلية الإيجار للإلغاء، أو كيفية تحديد الأجرة.

أما المشرع المصري فقد نظم في القانون رقم (95) لسنة 1995، المعدل بالقانون رقم (16) لسنة 2001[2]، ووفقاً للمادة الثانية من القانون المصري، يعد تأجيراً تمويلياً ما يلي:

1. كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له، أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجاريه يتفق عليها المؤجر مع المستأجر.
2. كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر، أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر.
3. كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي.

وقد عرف عقد التأجير التمويلي في الأردن على أنه: " هو اتفاق تعاقدي بين شركة التأجير التمويلي (المؤجر) وبين العميل (المستأجر) وبموجبه يحق للمستأجر الانتفاع بالأصل (المأجور) خلال فترة زمنية محددة وذلك مقابل أقساط دورية يتم الاتفاق عليها مسبقا (أقساط التأجير)، على أن تنتقل ملكية المأجور في نهاية فترة العقد إلى المستأجر تلقائيا أو مقابل مبلغ

---

(1) المصدر نفسه، ص15.

(2) نشر القانون 95/ 1995، في الجريدة الرسمية، العدد 22، مكرر، 2 يونيو 1995.

نشر القانون 16/ 2001، في الجريدة الرسمية، العدد 19 تابع في 10 مايو 2001.

متفق عليه مع إمكانية شراء المأجور خلال فترة العقد .وعقود التأجير التمويليـــة غيـــر قابـــل ة للإلغاء، والمستأجر ملزم بموجب العقد بدفع جميع الدفعات التي يحددها عقد الإيجار . يشمل العقد جميع التكاليف الإدارية المصاحبة للدفع بالأقساط وفى معظم الحالات لا يطلب وجود كفلاء لعقود التأجير التمويلي"[1].

ويبدو من خلال التعريف السابق مدى تأثير المشرع الأردني بالتعريف المحاسبي لعقـــد التأجير التمويلي، وذلك من خلال ما تضمنته المادة الثامنة من المعايير الدولية للمحاسبة عنـــد بيانها للحالات التي يعد فيها نقل جميع المخاطر قد تحققت إذا توافرت معايير معينة كالعقد الذي ينقل الملكية للمستأجر في نهاية المدة[2].

ويمكن لنا استخلاص عدة من السمات للتعريف الذي جاء به المشرّع الأردنـــي لعقـــد التأجير التمويلي وهي:

1. بين المشرع الأردني أن عقد التأجير التمويلي يأخذ طابع عقد الإيجار، ذلك أن للمستأجر الانتفاع بالمأجور مقابل بدل إيجار يدفعه للمؤجر.
2. يظهر أن المشرّع الأردني قد ركّز على أن عقد التأجير التمويلي هو عقد محدد المـــدة، حيث إن عقد التأجير التمويلي يكون هكذا بارتباطه بمدة التشغيل الاقتصادي للمأجور.
3. أن المشرع الأردني قد تعامل معه على أساس أنه عقد مالي، ويبدو المظهر المالي مـــن خلال الالتزامات المتبادلة بين كل من المستأجر والمؤجر.

---

(1) الملتقى والمعرض الأردني للتأجير التمويلي، في الفترة ما بين (15-2010/2/16)، فندق الشيراتون، عمان، الأردن، ص 3.

(2) عبد العال، حمادة طارق (2002) موسوعة معايير المحاسبة، شرح معايير المحاسبة الدولية المقارنة، ج5، القياس والتقويم، مكتبة النسخ جيت للكمبيوتر، القاهرة، ص406.

4. أن هذا التعريف لم يأت متسقاً مع القوانين المقارنة الأخرى وبالأخص القانون الفرنسي والمصري.

أما في الكويت فقد تعرض القانون الكويتي لتعريف عقد الإجارة المنتهية بالتملك على أنها: الإجارة التي تتحقق من نشوء ما يعرف بالإيجارات الموصوفة أي الإجارة العادية التي اقترنت بوصف معين ومنها الإجارة المقترنة بوعد بالبيع أو ما يسمى الإجارة المنتهية بالتملك، وذلك في أن يعقد العاقدان إيجارا حقيقيا ولكنهما لا يعقدانه باتا بل موصوفا أي مقرونا بشرط أو معلقا على شرط أو مضافا إلى أجل[1].

ولغرض هذه الدراسة نقترح التعريف التالي، لعقد التأجير التمويلي أنه: "العقد الذي يمكن للمستأجر من الانتفاع بالمأجور، سواء كان عقاراً أم منقولاً لمدة محددة بالعقد مقابل بدل إيجار يتفق عليه، ويكون للمستأجر في نهاية المدة إما تملك المأجور كله مع مراعاة الأجرة التي أدّاها المستأجر عند تحديد الثمن، أو رده أو تجديد العقد بشروط أخرى يتفق عليها، ويتحمل المستأجر هلاك المال ما لم يكن الهلاك بفعل المؤجر.

(1) نص المادة (140) من القانون المدني الكويتي رقم 14 لسنة 2002.

المطلب الثاني

أنواع عقد التأجير التمويلي

إن لعقد التأجير التمويلي أنواع عديدة في الواقع العملي، تتطلب تقسيم التأجير التمويلي إلى عدة تقسيمات، وذلك من أجل توضيحه بطريقة أفضل، لذلك سيتم تناول هذا المطلب من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: أنواع عقد التأجير التمويلي بالنظر إلى الأصل المؤجر.

الفرع الثاني: أنواع عقد التأجير التمويلي بالنظر إلى التسهيلات المقدمة.

الفرع الثالث: أنواع عقد التأجير التمويلي بالنظر إلى حال الملكية.

الفرع الأول

أنواع عقد التأجير التمويلي بالنظر إلى الأصل المؤجر

يتحدد نوع عقد التأجير بالنظر إلى محله، ومحل عقد التأجير التمويلي هو ذاته، وقد عرّف المشرع الأردني من قانون التأجير التمويلي المأجور بقوله: "كل مال منقول أو غير منقول مما يتحقق الانتفاع به باستعماله مراراً مع بقاء عينه ولا يشمل النقود أو الأوراق التجارية أو الأوراق المالية"[1]، ويمكن تقسيم عقد التأجير التمويلي إلى نوعين بالنظر إلى محله:

النوع الأول: عقد التأجير التمويلي للمنقولات.

النوع الثاني: عقد التأجير التمويلي للعقارات.

---

(1) نص المادة (2) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم 45 لسنة 2008.

النوع الأول: عقد التأجير التمويلي للمنقولات:

يمكن تعريفه بأنه العقد الذي يقع على منقول، بحيث يقوم المؤجر بتأجيره منقولات إلى المستأجر، وذلك مقابل بدل إيجار يتفق عليه الطرفان[1]، ومن التشريعات التـي نظمـت هـذه الصورة التشريع المصري حيث تنص المادة (1/2) بشأن التأجير التمويلي بأنه: "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكه له أو تلقاها من المورد اسـتناداً إلـى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجاريه يتفق عليها المؤجر مع المـستأجر"[2]، أمـا المشرع الأردني فلم يميز بين عقد التأجير التمويلي للمنقولات أو للعقارات، فيجوز وفقاً لأحكام القانون أن يرد على منقولات أو عقار أو يجب إخضاعها إلى إجراءات التـسجيل المنـصوص عليها وفقاً للتشريعات النافذة، كما يجب أن يراعي القواعد الخاصة بتملك غير الأردنيين للأموال غير المنقولة[3].

النوع الثاني: التأجير التمويلي للعقارات:

يقصد بالعقار كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلـف أو تغيـر فـي هيئته[4]، وقد اعتبر المشرع المصري العقد تأجيراً تمويلياً للعقار بنص المادة (2/3) والتي تنص على: "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكـه للمـؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر وذلك بالشروط والمواصـفات والأوضـاع والقيمـة الإيجابية التي يحددها العقد. كما أن المشرع الأردني ومن خلال المادة (2/18) بين أن العقـار

---

(1) دويدرا، هاني، (1999)، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ص36.

(2) نص المادة (1/2) من قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 1995.

(3) المادة (18) ب من القانون رقم 45 لسنة 2008.

(4) المادة 58 من القانون المدني الأردني.

محل العقد يخضع للتسجيل لدى دائرة الأراضي المختصة ولا تسري عليه أحكام الشفعة والأولوية عند نقل ملكيته من المؤجر إلى المستأجر أو من مؤجر إلى مؤجر آخر.

الفرع الثاني

أنواع عقد التأجير التمويلي من حيث التسهيلات

يمكن تقسيم عقد التأجير التمويلي من حيث التسهيلات المقدمة من المؤجر إلى:

أولاً: التأجير التمويلي المباشر.

ثانياً: التأجير التمويلي غير المباشر.

أولاً: التأجير التمويلي المباشر:

يكون هذا النوع من التأجير مباشراً إذا تم عن علاقة تعاقدية مباشرة بين المؤجر والمستأجر بعد مفاوضات بينهما[1]، وقد تكون على أنواع معينة من المعدات، وقد تغطي مجموعة معينة من المعدات وتسمى (تسهيلات سلة السوق)، وهي عادة ما تخضع لحد أقصى للقيمة الكلية للمعدات المختلفة محل التأجير.

ثانياً: التأجير غير المباشر:

ويكون هذا النوع من خلال قيام الشركات المصنعة أو الموزعة للأصل أو المعدة بتقديم العميل للمؤجر، وهو ما يطبق عليه تسهيلات البيع[2].

---

(1) أبو السعود، رمضان، (1996)، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص61.

(2) الخصاونة، صخر أحمد (2004). مرجع سابق، ص32.

الفرع الثالث

أنواع عقد التأجير التمويلي من حيث حال الملكية عند نهاية العقد

يمكن تقسيم عقد التأجير التمويلي إلى قسمين رئيسيين هما:

أولا: حق شراء الأصل في نهاية مدة الإيجار من قبل المستأجر.

ثانياً: عدم وجود حق في شراء الأصل في نهاية مدة الإيجار من قبل المستأجر.

أولاً: حق المستأجر في شراء الأصل في نهاية مدة الإيجار: يأخذ هذا النوع صورتين هما:

الصورة الأولى: احتفاظ المؤجر بالقيمة المتبقية من الأصل، ولم يشر كل من القانون الأردني والقانون الكويتي إلى هذه الصورة من صور التأجير التمويلي.

الصورة الثانية: وتتمثل بالمشاركة بالمزايا المتبقية، وقد نص المشرع الأردني وفقاً للمادة المادة (1/19) والتي نصت على "مع مراعاة أحكام الفقرة "ب" من هذه المادة يجوز فسخ عقد التأجير بقرار من المحكمة المختصة أو بإشعار من المؤجر (إذا أجاز له العقد ذلك) في أي من الحالات التالية:

1- استعمال المأجور بشكل مخالف لشروط عقد التأجير أو استعماله لغاية غير مخصصة له.

2- عدم دفع بدلات الإيجار وفقا لما هو متفق عليه في عقد التأجير.

3- عدم قيام المستأجر بأعمال الصيانة والإصلاح للمأجور ضمن المدد المحددة في عقد التأجير، أو ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدد وذلك في الحالات التي يفرض فيها عقد التأجير أو التشريعات النافذة على المستأجر الالتزام بالصيانة والإصلاح.

4- تلف المأجور بشكل جسيم.

5- أي مخالفة جوهرية أخرى لعقد التأجير أو التشريعات النافذة"[1].

---

(1) نص المادة (19/أ) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم 45 لسنة 2008.

المطلب الثالث

خصائص عقد التأجير التمويلي

يتميز عقد التأجير التمويلي بعدة خصائص تجعله يتميز عن غيره من العقود ومن هـــذه الخصائص هي:

أولاً: عقد التأجير التمويلي عقد ملزم للطرفين: ويقصد بالعقد الملزم للطرفين هو العقد الذي يرتب التزامات تبادلية في ذمة الطرفين، بحيث يكون كل منهما دائناً من ناحية، ومديناً من ناحية أخرى[1].

أما الالتزامات المترتبة على المستأجر والمؤجر فهي:

1. **المستأجر:** بحسب المادة (10) من القانون الأردني والتـــي تـــنص علـــى: " أ - تترتـــب للمستأجر الحقوق والمزايا التالية:

1. اختيار المورد والمأجور.
2. حيازة المأجور والانتفاع به وفقا لأحكام عقد التأجير.
3. الحق في الرجوع على المورد مباشرة ، فيما يخص جودة ونوعية المـــأجور وكميتـــه وأحكام تسليمه والشروط الأخرى الواردة في عقد التوريد، وذلك بدون إجحـــاف بحـــق المؤجر بالرجوع على المورد.

ب - يلتزم المستأجر بما يلي:

1. تسلم المأجور بالحالة المتفق عليها في عقد التأجير.
2. أداء دفعات بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها في عقد التأجير.

---

(1) السرحان، عدنان، وخاطر نوري، (2000)، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات) دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ص36

3. استخدام المأجور وفقا لطبيعته وبالشكل المعتاد لاستخدامه وذلك مع مراعاة أي أحكـــام خاصة في عقد التأجير.
4. المحافظة على المأجور بالحالة التي تسلمه بها، ومع مراعاة ما قد يطرأ على المأجور من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد وأي تغييرات أخرى يتفق عليها الطرفان.
5. صيانة المأجور على نفقته الخاصة وفقا لعقد التأجير أو أي معايير وأسس فنية لصيانة المأجور والمحافظة عليه.
6. إعادة المأجور إلى المؤجر وفق أحكام عقد التأجير أو في الحالات المحددة فـــي هـــذا القانون.

ج – لا تؤثر أحكام هذه المادة على أي حقوق أو التزامات أخرى مترتبة للمستأجر أو عليه ورد النص عليها في عقد التأجير"[1].

2. **المؤجر:** من الالتزامات التي تترتب على المؤجر تسليم المأجور حسب المواصفات المتفق عليها، كما يلتزم المؤجر وفقاً لنص المادة (684) مدني أردني بضمان التعرض القانوني الصادر عن الغير[2].

ثانيا: عقد التأجير التمويلي من عقود المعاوضة:

عقد التأجير التمويلي يقوم على أساس المبادلة، فالمؤجر يقوم بتمويل الآلات أو العقارات مقابل الحصول على بدل الإجارة، إضافة إلى هامش ربح يحققه جراء هذه العملية وفي المقابل فإن المستأجر المنتفع بالعقد يقوم باستخدام المأجور لتحقيق أغراضه والسعي إلى الربح.

---

(1) نص المادة (10) من قانون التأجير التمويلي رقم (45) لسنة 2008.

(2) الألفي، محمد حيدر، (1998)، التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد 13، العدد4، ص21.

ثالثاً: عقد التأجير التمويلي هو عقد زمني:

عقد الإيجار هو عقد زمني لأنه يقع على المنفعة، والزمن عنصر جوهري فيه، لأنه هو الذي يحدد مقدار المنفعة المعقود عليها، ويترتب على ذلك جملة من النتائج هي [1]:

1- الفسخ في العقد الفوري ينسحب أثره على الماضي لأنه لا يجوز الرجوع فيه، أما المنتج في العقد الزمني فلا تنسحب آثاره على الماضي، لأن ما نفذ منه لا يمكن إعادته.

2- أن العقد الزمني موقف تنفيذه يترتب على النقض في كمه وزوال جزء منه.

3- العقد الزمني تتقابل فيه الالتزامات تقابلا تاما.

4- الأعذار ليس ضروريا في العقد الزمني لأن ما تأخر فيه لا يمكن تداركه لفوات الزمن.

5- العقد الزمني لا يمكن إلا أن يكون ممتدا مع الزمن وهذا يعني أن لهذا العقد مدة زمنية محددة.

رابعا: عقد التأجير التمويلي عقد مسمى:

العقد المسمى هو ما خصصه القانون باسم معين وتولى تنظيمه لشيوعه بين الناس في تعاملهم والعقود المسماة في القانون أما أن تقع على الملكية أو تقع على المنفعة أو قد تقع على العمل[2].

وقد نظم المشرع المصري أحكامه بموجب القانون رقم (95 لسنة 1995) والمعدل بموجب القانون رقم (16 لسنة 2001) وكذلك نظم المشرع الأردني أحكامه بموجب القانون رقم (16 لسنة 2002).

---

(1) السنهوري، عبد الرزاق، (1952) نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ص166.

(2) شيحة، مصطفى، (1996)، النقود والمصاريف والائتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، ص314.

خامساً: عقد التأجير التمويلي من عقود الاعتبار الشخصي:

وهذا يعني أن كل شخص طرف من طرفي العقد هو موضوع اعتبار لـــدى الطــرف الآخر، ويتمثل ذلك في سمعة المتعاقد من الناحيتين المالية والشخصية، ومدى قدرته على الوفاء بالتزاماته وتاريخه في التعامل التجاري [1] وما دام أن العقد يقوم على الاعتبار الشخصي فـــإن الغلط في شخص المتعاقد يؤدي إلى فسخ العقد وفقا لأحكام القانون المدني الأردني، وفقا لـــنص المادة (153) منه التي تنص على أن: "للعاقد فسخ العقد إذا وقع منه غلط في أمـــر مرغـــوب كصفة في المحل أو ذات المتعاقد الآخر أو صفة فيه".

وتظهر أهمية الاعتبار الشخصي في أن المشرع حظر على الأشخاص غير المـــسجلين في السجلات الخاصة أو غير الحاصلين على ترخيص من الوزارة المختصة بممارسة أعمـــال التأجير التمويلي أو الإعلان نفسه بأنه يمارسها بأية صورة من الصور وفقا لنص المـــادة (5/أ) من قانون التأجير التمويلي.

---

(1) ناصيف، الياس، سلسلة أبحاث قانونية، المرجع السابق، ص84.

المبحث الثاني

الملامح القانونية الخاصة بعقد التأجير التمويلي

يعد عقد التأجير التمويلي من العقود الحديثة نسبيا والتي نظمها المشرع بأحكام خاصة تميز بها هذا العقد عن غيره من العقود وهي الخيارات الممنوحة للمستأجر، وأنه وسيلة من وسائل الاستثمار ورفع المسؤولية عن المؤجر وإلقائها على المستأجر.

وسيتم تناول هذا المبحث من خلال الطلبين التاليين:

المطلب الأول: ملامح قانونية خاصة بعقد التأجير التمويلي.

المطلب الثاني: التأجير التمويلي كمصدر تمويل.

المطلب الأول

ملامح قانونية خاصة بعقد التأجير التمويلي

أولاً: الخيارات الممنوحة للمستأجر:

منح المشرع المستأجر عدداً من الخيارات تتمثل في:

1. **تملك المأجور:** يجوز للمستأجر أن يعلن عن رغبته في شراء المأجور عند نهاية التأجير التمويلي، ويلتزم المؤجر بالبيع، ويكون للمستأجر شراء المال كله أو بعضه، وإذا تضمن العقد شرط شراء المال كله وعدم تجزئة المأجور وفقاً لمبدأ سلطان الإرادة فإنه لا يكون للمستأجر المطالبة بتجزئة المأجور وشراء ما حوله وفقاً لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"[1].
وقد قرر المشرع الأردني أن للمستأجر الحق في تملك المأجور عند انتهاء مدته وذلك من خلال أن المشرع يعتبر العقد تأجيراً تمويلياً إذا تضمن العقد شرطاً يجيز تحويل ملكية

(1) الموزاني، جعفر، عقد الائتمان التأجيري، المرجع السابق، ص15.

المأجور إلى المستأجر مقابل مبلغ يعادل قيمة المأجور المحدد في العقد[1]. ولكن بموجب التعديل الذي أجراه المشرع الأردني على قانون التأجير التمويلي أصبح نص المادة الثالثة الفقرة (ب) يشير بوضوح إلى حق المستأجر في تملك المأجور عند انتهاء مدته إذ تنص المادة المشار إليها ما يلي: "يكون العقد تأجيراً تمويلياً إذا توافرت عند إبرامه أي من الحالات التالية: ا. إذا تضمن العقد التزاماً وشرطاً تنتقل بموجبه ملكية المأجور من المؤجر إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد دون مقابل 2. إذا تضمن العقد شرطاً يجيز نقل ملكية المأجور إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد مقابل دفع المبالغ المتفق عليها في العقد".

2. **رد المأجور:** تنص المادة (1/700) من القانون المدني الأردني على أن المستأجر رد المأجور عن انقضاء مدة الإيجار إلى المؤجر بالحالة التي تسلمها بتا، واعتبر الاجتهاد الفقهي الفرنسي أن المستأجر الذي لم يستعمل خياره بالشراء أو بالتحديد عند نهاية مدة العقد،ولم يرجع الأموال موضوع العقد إلى المؤجر يكون قد أساء الائتمان[2]. ويبقى المستأجر مسؤولاً عن ضمان قيمة الشيء المنتفع به إذا اتلف أو هلك بعد انقضاء مدة الانتفاع، ولو لم يرد لمالكه مع إمكان الرد، ولو لم يستعمل ذلك الشيء بعد انقضاء المدة وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني[3].

3. **تحديد الإجارة:** غالباً ما تتضمن عقود التأجير التمويلي شروطاً على أساسها يتم تجديد العقد إذا رغب المستأجر في ذلك، ولاسيما من حيث بدل الإيجار الذي سيدفعه المستأجر عن المدة الجديدة والذي غالباً ما يكون أقل من البدل الذي كان يدفعه خلال المدة الأولى للإيجار[4].

---

(1) المادة 3/ب/1، من قانون التأجير التمويلي الأردني.

(2) ناصيف، الياس، سلسلة أبحاث قانونينة، المرجع السابق، ص79.

(3) انظر نص المادة (1212) من القانون المدني الأردني رقم 12 لسنة 2001.

(4) فرحان، عبد الرحمن (1999)، عقد التأجير التمويلي، دار النهضة، القاهرة، ص78.

ثانياً: عقد التأجير التمويلي وسيلة من وسائل الاستثمار:

يتيح مجالاً واسعاً في هذا المضمار فهو يوفر للمشاريع الاقتصادية فرصة لتمويل احتياجاتها من الأصول من آليات وأجهزة.

ثالثاً: دفع المسؤولية عن المؤجر و إلقاؤها على المستأجر:

نص المشرع الأردني في المادة (3/أ) من قانون التأجير التمويلي على القول ""يكون العقد عقد تأجير تمويلي، إذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الشراء: 1- أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير، 2- أن يلتزم المؤجر لتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الإيجار".

ونرى أن الحكمة التي ابتغاها المشرع من ذلك أن المؤجر غالباً ما يفوض المستأجر الحق باختيار الأشياء محل العقد والتفاوض بشأنها وتحديد ثمنها والتعاقد على شرائها، كما أن المؤجر يفوضه باستلام هذه الأموال مقابل محضر تسليم وفقاً للمواصفات الفنية في العقد(1).

فمن باب أولى أن تنقلب القواعد العامة في عقدي البيع والإيجار والتي تقضي بأن يكون البائع مسؤولاً عن ضمان العيوب الخفية في المبيع أو المأجور، ويصبح بذلك المستأجر مسؤولاً عن ضمان العيوب الخفية في المأجور أو المبيع(2).

---

(1) المادة (7) من القانون رقم 95 لسنة 1995 المصري، بشأن التأجير التمويلي.

(2) ناصيف، الياس، (2000)، عقد التشريع المقارن، مجلة اتحاد المصارف العربية، العدد 20، ص55.

المطلب الثاني

التأجير التمويلي كمصدر تمويل

يتفق الباحثون على أن التمويل يعتبر حجر الزاوية لتحقيق التنمية الاقتصادية، وأن التوسع في التمويل الاستثماري، أو تمويل الأصول الرأسمالية يسهم في دفع معدلات النمو للاقتصاد القومي.

وإن التمويل عن طريق الائتمان التأجيري يلعب دوراً أساسياً في تزويد المشروعات بما تحتاجه من أصول رأسمالية لازمة لأنشطتها حتى أصبح هذا النوع من التمويل من أكفأ نظم التمويل وأقدرها، بل لقد أخذ يمتد لينافس القروض المصرفية ذات الآجال المحددة، وليس عسيراً تبرير ذلك إذا وضعنا في الحسبان عدم قدرة سوق الإقراض على استيعاب كافة احتياجات الاستثمار، وأن هناك حدوداً لما يمكن للمشروعات اقتراضه لتمويل شراء المعدات والآلات والتجهيزات.

من جهة أخرى فإن طرح أسهم جديدة أو البحث عن شركاء جدد قد يثير بعض الصعوبات إزاء ذلك، فقد تطلب الأمر استحداث صيغ تمويلية جديدة تكون أكثر استجابة للاحتياجات التمويلية للوحدات الاقتصادية حتى يتسنى لها التوسع الإنتاجي أو التشغيلي بدون إضافة أعباء جديدة على كاهل المشروع[1].

لذلك يعد التأجير التمويلي من أبرز ما ابتدعه الفكر الاقتصادي والمالي كصيغة للتمويل لها ذاتيتها المتميزة، فهو يركز على الربح وليس الملكية في ذاتها.

---

(1) ناصيف، الياس، مرجع سابق، ص56.

الفصل الثالث

الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي

إن لعقد التأجير التمويلي أهمية كبيرة كأداة تمويل في مجال التجارة والاستثمار في بلدان شتىّ، خاصة مع تزايد حاجة المشروعات إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة واستجابة لمتطلبـــات نموها وتوسعها، في ظل ما يشهده العالم من تطورات سريعة في تكنولوجيا الإنتاج والتـــسويق، وارتفاع تكلفة الحصول على الأصول الرأسمالية وحقوق المعرفة، مما يشكل عقبة فـــي وجـــه المشاريع التي لا تتوافر لديها الموارد المالية الكافية للحصول على المعدات الإنتاجية اللازمـــة. ومن هنا يبرز دور هذا العقد في التغلب على هذه العقبات، إذ يمكّن هذه المشاريع من الحصول على المعدات اللازمة عن طريق استئجارها من الممول الذي يقوم بشرائها من المورد خصيصا لهذا الهدف، ووفقاً لشروط ومواصفات المستأجر، والذي يقوم بالانتفاع بها مقابل أقساط أجـــرة محددة يدفعها للمؤجر طيلة مدة العقد، التي تكون مرتبطة بالعمر الافتراضي لهذه المعدات، وفي نهاية العقد للمستأجر الحق في ثلاثة خيارات وهي، إما شراء المأجور بسعر رمزي، أو تجديـــد العقد، أو رد المأجور وإنهاء العقد.

إن إعطاء العقد الوصف القانوني الصحيح يتطلب تحديد طبيعة هذا العقد، والتعرف على ماهيته وتحديد أركانه الرئيسية وخصائصه. فالقاضي في محاولته لإعطاء وصف قانوني لاتفاق ما يبحث عن النية المشتركة للمتعاقدين في ضوء دراسة أركان وخصائص العقد لتحديد طبيعته القانونية. فإذا انطبقت الأركان الرئيسية للعقد على أحد العقود المسماة فتطبق في هـــذه الحالـــة أحكام هذا العقد، أما إذا لم تتوافر في العقد الأركان الرئيسية لأي من العقود المسماة كان عقـــداً غير مسمى، وتكون له طبيعة قانونية خاصة على ضوء الأركان والخصائص الفردية والمميزة.

إن عمليات التأجير التمويلي عمليات معقدة من الناحية القانونية، لاشتمالها على ثلاثة أطراف، لهم الحرية الكاملة في الاتفاق على حقوقهم والتزاماتهم، كما يرون ذلك مناسباً. وحيث أنه لا يمكن حصر مختلف جوانب وشروط عقد التأجير، فإن الممارسات الدولية الخاصة بصياغة قوانين التأجير التمويلي تقضي بتوفير إطار عام لتوزيع المخاطر بين أطراف عقد التأجير.

ويتسم التأجير التمويلي بملامح قانونية هامة، يمكن إيجاز أهمها فيما يلي(1):

أ- أنه تأجير أساساً له ذاتية خاصة، ومن ثم فإنه يتميز بما يتوافر فيه من عناصر تتعلق بفكرة الوكالة، والأمانة، وعنصر الوعد بالبيع.

ب- أنه يقوم على الفصل بين الملكية وحق الحيازة، فالملكية من حق المؤجر والحيازة من حق المستأجر.

ج- أن الإيجار واجب الدفع، لذا فالمؤجر يستطيع دائماً أن يسترد العين إذا لم يدفع المستأجر الإيجار.

د- أنه يحدد التزامات المؤجر والمستأجر. فيوضح عقد التأجير التمويلي التزامات المؤجر، وفي مقدمتها: تسليم العين المؤجرة للمستأجر، في حالة تصلح معها أن تفي بما أعدت له من أغراض، وتقديم المخططات اللازمة، والمساعدة في الإشراف على تركيب المعدات، وصيانتها، والتأمين عليها... كما يوضح التزامات المستأجر، وفي مقدمتها: دفع القيمة الإيجارية في الموعد المحدد وفي محل المؤجر، واستعمال العين المؤجرة في حدود ما أعدت له، وعدم إجراء أي تغيير على العين بدون موافقة المؤجر، مع ضمان المستأجر ما يلحق بالعين من نقص أو فقدان، ولا يحق للمستأجر أن يؤجر أو يقرض المعدات المؤجرة

---

(1) أبو قمر، إيهاب (2006)، مجلة المستثمرون، العدد 50، تاريخ 2006/5/14، ص15.

كلها أو بعضها إلى أي شخص آخر، أو أن ينقل العين بدون موافقة المؤجر، مع ضمان المستأجر ما يلحق بالعين من نقص أو فقدان، ولا يحث للمستأجر أن يؤجر أو يقرض المعدات المؤجرة كلها أو بعضها إلى أي شخص آخر، أو أن ينقل العين المؤجرة من موقع عمله المتفق عليه إلا لإرجاعها إلى المؤجر، ما لم يحصل على موافقة خطية من المؤجر[1].

ه- التعويض: حيث يتم تحديد القيمة الإيجارية بدقة، لتغطية التكلفة الاستثمارية التي يتحملها المؤجر[2].

و- العين المؤجرة: تتضمن عقود البيع أو التأجير شروطاً تتعلق بكفاءة أو جودة العين المؤجرة، فإذا كانت تلك العين معيبة، يحكم على المؤجر بدفع تعويض للمستأجر عما أصابه من ضرر[3].

ز- التأمين: نظرا لاحتمالية تعرض العين المؤجرة للهلاك أو التدمير وما يترتب على ذلك من خسائر فادحة، لذا فإن المؤجر مطالب بالتأكيد من أن التأمين يغطي الضرر غير المعتمد الذي قد يصيب العين المؤجرة.

ح- إنهاء عقد التأجير التمويلي: وذلك من خلال النص عادة عند إبرام عقد التأجير على مدة محددة لسريان هذا العقد[4].

وسيتم تناول هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: خصوصية عقد الإيجار التمويلي في مرحلة انعقاده.

المبحث الثاني: خصوصية العقد من حيث آثاره

---

(1) عبد الخالق، سعيد (1995). التأجير كأداة للتمويل أبعاده وتقنياته، الملامح الرئيسية للقانون 95 لسنة 1995 بشأن التأجير التمويلي، بحث منشور في الشبكة الدولية للمعلومات (الإنترنت).

(2) أبو حصوة، زياد (2005). عقد التأجير التمويلي، دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، ص89.

(3) أبو قمر، إيهاب، مرجع سابق، ص16

(4) أبو قمر، إيهاب، مرجع سابق، ص16

المبحث الأول

خصوصية عقد الإيجار التمويلي في مرحلة انعقاده

يقصد بعقد التأجير التمويلي العقد الذي يحق للمستأجر بموجبه الانتفاع بالمأجور مقابـــل بدل إيجار يدفعـــه للمـــؤجر علـــى أن يتحمـــل المـــستأجر أي مخـــاطر تتعلـــق بالمـــأجور. ويتضمن العقد التزاما أو شرطا تنتقل بموجبه ملكية المأجور من المؤجر إلـــى المـــستأجر دون مقابل عند انتهاء مدة العقد. مقابل دفع المبالغ المتفق عليها في العقد.

ويتمتع عقد الإيجار التمويلي في مرحلة انعقاده بخصوصية قانونية معينة تتمثـــل فـــي المطالب التالية:

المطلب الأول: من حيث التراضي

المطلب الثاني: من حيث المحل

المطلب الثالث: من حيث أطراف العقد

المطلب الرابع: من حيث مدة العقد

المطلب الخامس: الخيارات الثلاثية المقررة للمستأجر

المطلب السادس: دور الملكية في عقد الإيجار التمويلي

المطلب الأول

من حيث التراضي

لا بد من الإشارة أولاً إلى أن عقد الإيجار التمويلي هو من العقود الرضائية [1]، التـــي تتم بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول وتوافقها ولا يشترط لانعقاده شكلية معينة، واشترط الكتابة في هذا العقد هو فقط لإثبات حقوق الطرفين وليس شرطاً للانعقاد.

وهذا الأمر ينعكس بدوره على التزامات الطرفين، فتحديد الدور الذي يقوم به كل مـــن المستفيد والممول يؤثر على التزامات الطرفين فإذا قام المؤجر بشراء المال بنفسه من المورد ثم قام بتسليمه للمستفيد نتيجة عقد الإيجار التمويلي، فإنه في هذه الحالة يلتزم بضمان عيوب المال الخفية وبضمان التصرف والاستحقاق في مواجهة المستفيد، ويلتزم أيضاً بتحمل تبعة إصـــلاح المال وصيانته وهلاكه وهذا ما لا يسعى المؤجر لتحقيقه، حيث يحاول أن يتلخص من كل هـــذه الالتزامات ويلقى بها على عاتق المستفيد[2].

أما إذا كان المستفيد هو من يتولى عملية شراء المال من البائع كوكيل من المؤجر فإنه يتحمل ما به من عيوب كما يتحمل نتائج عدم مطابقة المال لأغراضه، حيث أنه تسلم المال نيابة عن المؤجر، لذلك كان عليه أن يبذل العناية المطلوبة في فحص المال واختياره، وكان بإمكانـــه اكتشاف ما به من عيوب لذلك يتحمل نتيجة خطئه[3].

---

(1) رضوان، فايز نعيم (1997). عقد التأجير التمويلي، بدون دار نشر، ص175.

(2) الفنيسان، سعد (1421هـ). الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، العدد 48، ص7.

(3) الخصاونة، علاء الدين، مرجع سابق، ص184.

المطلب الثاني

من حيث المحل

إن محل العقد في عقد الإيجار التمويلي له طابعه الخاص والــذي يــساهم فــي تأكيــد خصوصية العقد، فيجب أن يكون المحل من الآلات والمعدات الإنتاجية أو العقارات المستخدمة للاستعمال الصناعي أو الحرفي أو السكني، وبالتالي فالعقد لا يرد على الأموال الاســتهلاكية أو التي تستعمل للأغراض الشخصية للمتعاقدين، بحيث إذا انصب العقد على أموال اســتهلاكية لا نكون أمام عقد تأجير تمويلي[1] فاشتراط هذه الميزة بعد يعد من طبيعة العقد، حيث إن عمليــة الإيجار التمويلي هي في الأصل وسيلة لتمويل الاستثمارات وبضمان للشركة الممولة وهي ملكية هذا المال.

أما بالنسبة للأجرة في عقد الإيجار التمويلي فيراعى فيها ضرورة استرداد الممول لمــا قدمه من مبالغ في تمويل هذه العملية، كذلك فأقساط الأجرة تمثل مقابلاً للانتفاع بالمــال ومــا يترتب على ذلك من استهلاك للمال ومقابلاً للمصروفات والنفقات التي تحملها المؤجر بالإضافة إلى هامش ربح معقول، بخلاق القاعدة في بدلات الإيجار العادية والتي تمثل فقط مقابلاً للانتفاع في محل العقد[2].

---

(1) قرمان، عبد الرحمن، (1999). عقد التأجير التمويلي طبقاً للقانون (95) لسنة 1995، دراسة مقارنة، دار النهضة، القاهرة، ص38.

(2) الخصاونة، علاء الدين، مرجع سابق، ص184-185.

المطلب الثالث

من حيث أطراف العقد

إن طبيعة عقد الإيجار التمويلي تفرض توافر شروط معينة في المتعاقدين تتلاءم مع الهدف من العملية، بعكس الأصل العام والذي يقضي بأن كل شخص يتمتع بالأهلية القانونية يستطيع إبرام التصرفات القانونية. فيشترط بعض التشريعات في شخص المؤجر والمستفيد بعض الشروط الخاصة، كما فعل المشرع الفرنسي حيث أوجب أن يكون المؤجر شخصاً معنوياً يأخذ شكل مؤسسات الائتمان ويخضع للأنظمة التي تخضع لها البنوك والمؤسسات الائتمانية[1].

المطلب الرابع

من حيث مدة العقد

تظهر خصوصية عقد الإيجار التمويلي أيضاً من حيث مدته، والتي تمتد لتشمل العمر الافتراضي للمال محل العقد، بحيث تسمح للممول باسترداد المبالغ التي قدمها في تمويل شراء المال، فيراعي المتعاقدان هذا الهدف في تحديدهما لمدة العقد، ويتم الاتفاق على أن تكون المدة غير قابلة للإلغاء، بحيث لا يحق للمستفيد فسخ العقد حتى يضمن الممول استرداده لجميع المبالغ التي قدمها في عملية التمويل[2].

---

(1) قاسم، علي السيد، (1990). الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، ص23- 24.

(2) قاسم، علي السيد، مرجع سابق، ص57-59.

المطلب الخامس

الخيارات الثلاثية المقررة للمستأجر

يضمن عقد التأجير التمويلي ثلاثة خيارات ممنوحة للمستأجر وهي من الخصائص المميزة لهذا العقد، وهذه الخيارات هي إما تملك المال أو تجديد العقد أو رد محل العقد. فالعقد لا يمتاز فقط بحق المستفيد بتملك المال بناءً على وعد بالبيع ملزم للمؤجر، لأن هذا الخيار هو جزء من الحقيقة فقد يختار المستفيد تجديد العقد أو قد يرغب برد المال.

المطلب السادس

دور الملكية في عقد الإيجار التمويلي

قد لا يكون واضحاً أن لا علاقة مباشرة للملكية بخصوص عقد الإيجار التمويلي في مرحلة انعقاده، إلا أننا نعتقد أن من الأهمية تناولها فإن عقد الإيجار التمويلي يتضمن احتفاظ المؤجر بملكية المال محل العقد طيلة مدته. فملكية المال محل العقد تلعب دوراً مميزاً في عقد الإيجار التمويلي وتعتبر من خصائصه، فملكية المؤجر للمال محل العقد لها طابعها الخاص، حيث أنها تلعب فيه دوراً تأمينياً بحيث تكون وسيلة ضمان[1]. فالمؤجر في عملية الإيجار التمويلي هو في الحقيقة يستثمر أمواله ويوظفها لتحقيق الأرباح، والضمان الفعال لاسترداد المبالغ التي قدمها في عملية التمويل هو الاحتفاظ بملكية المال، فهو لا يُقْدم على هذا الاستثمار إلا إذا ضمن استرداد أمواله، ولا يحقق هذا الهدف إلا باحتفاظه بالملكية.

ويتضح لنا من خلال استعراض خصائص الإيجار التمويلي أن له ذاتية خاصة به في مرحلة الانعقاد مستقلة عن غيره من العقود الأخرى.

---

(1) الصغير، حسام الدين، مرجع سابق، ص33.

المبحث الثاني

خصوصية العقد من حيث آثاره

يعد عقد الإيجار التمويلي من عقود المعاوضات الملزمة للجانبين، والتي يأخذ كل طرف فيها مقابلاً لما أعطى، لذلك فهو يرتب التزامات متقابلة في ذمة طرفيه بحيث يمثل بعضها حقوقاً لأحد الطرفين والبعض الآخر التزامات عليه لمصلحة الطرف الآخر[1].

ونظراً للوظيفة الاقتصادية التي يلعبها عقد التأجير التمويلي باعتباره وسيلة لتمويل الاستثمارات، فقد انعكست طبيعته الخاصة على آثار لصياغة الالتزامات المتبادلة بطريقة مختلفة عما هو مقرر في القواعد العامة لعقد الإيجار العادي. وساهم في ذلك استغلال الطبيعة المكملة لمعظم قواعد عقد الإيجار المقررة في القانون المدني[2] فالإيجار ليس هدفاً في ذاته وإنما هو وسيلة لتحقيق الأهداف التمويلية بطريقة تضمن مصلحة المؤجر والمستأجر في آن واحد.

فبينما ينتفع المستأجر بالمال المؤجر ويحصل على منافعه الاقتصادية مقابل دفع الأجرة المحددة ودون حاجة لتملك هذا المال، يتمتع المؤجر بأقوى الضمانات وهو ملكية المال المؤجر طول مدة العقد باعتباره أقوى الحقوق العينية.

وسيتم تناول هذا المبحث من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: التزامات المؤجر

المطلب الثاني: التزامات المستأجر

المطلب الثالث: حق المستأجر بالرجوع مباشرة على المورد

---

(1) سلطان، أنور (1983). الموجز في النظريات العامة للالتزام، دار النهضة العربية، مصر، 1983، ص219.

(2) قرمان، عبد الرحمن، مرجع سابق، ص95.

المطلب الأول

التزامات المؤجر

يلتزم المؤجر طبقاً لعقد الإيجار التمويلي بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمال محل العقد مدة معينة لقاء أجر معلوم، لذلك تدور التزامات المؤجر حول تسليم المال المؤجر، وضمان التعرض سواء كان منه أو من الغير، بالإضافة إلى ضمان العيوب الخفية التي قد تظهر أثناء مدة الإيجار وتحول دون انتفاع المستأجر بالمال المؤجر، وكذلك ضمان تبعة الهلاك والالتزام بنقل الملكية(1).

أولاً: الالتزام بالتسليم:

يعتبر الالتزام بتسليم المال محل العقد من أولى الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر، حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بمحل العقد، وطبقاً للقواعد العامة يقتضي تسليم المعدات تسليم ملحقاتها ويشترط أن يكون محل العقد بحالة تصلح معها لتحقيق الهدف الذي أعدت من أجله.

ويتم إثبات الاستلام بموجب محضر، يوضح به مدى مطابقة المعدات لما اتفق عليه، فإذا تبين عدم مطابقة المعدات للمواصفات المحددة وجب على المستأجر إثبات ذلك في محضر الاستلام حماية لحقوق المؤجر، أما في حالة إهمال المستأجر في فحص ومعاينة المعدات أو عدم إثباته حالة المال المؤجر والعيوب الموجودة به عند الاستلام تقوم مسؤولية المستأجر في مواجهة المؤجر طبقاً للقواعد العامة للوكالة، بالإضافة إلى أنه يصعب عليه أن يتحلل من عقد الإيجار بعد ذلك بسبب عدم صلاحية المال المؤجر(2).

---

(1) قرمان، عبد الرحمن، مرجع سابق، ص98.

(2) المرجع السابق، ص99. وقد نصت المادة (8) من القانون رقم (95) لسنة 1995 "ويكون المستأجر مسؤولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن المال في محضر الاستلام".

وإذا امتنع المستأجر عن تحرير محضر للاستلام، فإنه يكون قد تسلم المـــال دون أيـــة تحفظات ولا يستطيع بعد ذلك الامتناع عن تنفيذ العقد، وتكمن أهمية المحضر في أن المؤجر لا يدفع ثمن المعدات إلا بعد تسلمه لمحضر الاستلام من قبل المستأجر. ومن ناحية أخرى، فـــإن محضر الاستلام هو دليل قاطع على معرفة المستفيد بحالة المال وقبوله على الحالة التي تسلمه بها، لأن عبء إثبات حالة المال المؤجر يقع على المستأجر في حالة ظهور عيوب بالمأجور في المستقبل ولم يكن هناك محضر يثبت حالة هذا المال، ويجوز للمستأجر وفقاً لنص المادة (8) من القانون رقم (95) لسنة 1995 أن يرفض استلام المال المؤجر إذا امتنع المورد أو المقاول عن تحرير محضر للاستلام يثبت به حالة المال، أو أن المعدات غير مطابقة للمواصفات، وفي هذه الحالة للمؤجر الحق في فسخ عقد البيع.

ويترتب على فسخ عقد البيع إخلال البائع بالتزامه بتسليم المعدات للمستأجر، مما يعطي الحق للمستأجر بطلب فسخ عقد التأجير التمويلي[1]، والرجوع على المورد بالتعويض عما لحقه من أضرار.

وإذا قام المورد بإخفاء عيب بالمعدات، وسلمها للمستأجر، فإنه وفقاً للقواعد العامة يحق للمؤجر فسخ عقد البيع بالرغم من تسلم المستأجر للمعدات[2]، ويترتب علـــى تـــسلم المـــستأجر للمعدات بصفته وكيلاً عن المؤجر ولحسابه الخاص يتحمل تبعات إخلال البائع بتنفيـــذ التزامـــه بالتسليم، لكونه استلم المعدات منه فلا يحق له الرجوع على المؤجر بالتعويض نتيجة للخطأ في تسليم المعدات، كما يتحمل المستأجر نفقات ومصاريف استلام المال محل العقد[3]. بقي أخيـــراً

(1) نمر، بشار جمال (2001). عقد التأجير التمويلي، طبيعته وآثاره، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة بيرزيت، فلسطين، ص128.

(2) رضوان، فايز نعيم، مرجع سابق، ص192.

(3) قرمان، عبد الرحمن، مرجع سابق، ص98.

الإشارة إلى مسألة التسليم في التأجير التمويلي اللاحق، فالتسليم في هذه الحالة هو حكمي لا فعلي، أي يتم على الورق بغرض تغيير وصفة وضع يد المستأجر على هذه الأموال، فبعد أن كان مالكاً لها يصبح مستأجراً[1].

ثانياً: الالتزام بالضمان:

لما كان انتفاع المستأجر بمحل العقد طول مدة الإيجار ركناً أساسياً في العقد، وجب على المؤجر ضمان هذا الانتفاع، لذلك فالمؤجر ملزماً أولاً بتسليم هذا المال للمستأجر صالحاً لتحقيق الغرض المرجو منه. ولأجل الاستمرار بهذا الانتفاع يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل عمل من شأنه الحيلولة دون تمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور أو تقليل الفائدة منه[2].

ثالثاً: الالتزام بنقل الملكية:

لاحظنا سابقاً أن المؤجر يحتفظ بملكية المال محل العقد طول مدة عقد التأجير التمويلي، وذلك على سبيل ضمان المؤجر لحقوقه وليس بهدف التملك بحد ذاته، فبمجرد استرداد المؤجر لما قدمه من تمويل لا يبقى له مبرر لاحتفاظه بالملكية، لذلك فالعقد يمنح المستأجر في نهاية مدته الحق بتملك محل العقد مقابل ثمناً رمزياً يتم الاتفاق عليه.

فإذا ما أعمل المستأجر خيار التملك وأبدى رغبته بشراء المال محل العقد يصبح هناك التزام على عاتق المؤجر بنقل ملكية محل العقد إلى المستأجر "المشتري" سواء كان هذا المحل منقولاً أو عقاراً.

---

(1) قرمان، عبد الرحمن، مرجع سابق، ص98.

(2) تنص المادة (684) من القانون المدني الأردني على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإيجار ولا يخل بالمنفعة المعقود عليها وإلا كان ضامناً". وتنص المادة (1/686) من القانون المدني الأردني على أنه: "يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون لانتفاع به أو تنقص منه نقصا فاحشا ولا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها".

ويلاحظ انتقال ملكية محل العقد للمستأجر يمثل مصلحة مشتركة لكلا طرفـــي العقــد، فالنسبة للمستأجر الذي تكبد أعباء مالية باهظة مقابل تمويل المؤجر للأصـــل يـــستطيع تملـــك المعدات بثمن يمثل القيمة المحاسبية للأصل والذي يقل كثيراً عن قيمته الـــسوقية وقـــت تملـــك المستفيد له، أما المؤجر فبعد استرداده لكامل حقوقه المالية يتخلص من هذه المعدات المـــستهلكة بعد انتهاء عمرها الافتراضي وانخفاض قيمتها، ويتخلص من عناء التصرف فيها مـــن خـــلال بيعها أو تأجيرها إلى شخص آخر غير المستفيد[1].

(1) دويدار، هاني محمد، (1994). مرجع سابق، ص366-367.

المطلب الثاني

التزامات المستأجر

يرتب عقد التأجير التمويلي في ذمة المستأجر العديد من الالتزامات والتي تعتبر في الوقت نفسه حقوقاً للمؤجر، وأولى هذه الالتزامات وأهمها هو دفع بدل الإيجار المتفق عليه، بالإضافة إلى الالتزام باستعمال المأجور على الوجه المناسب وصيانته وإصلاحه، عند لزوم ذلك، وأخيراً يلتزم المستأجر في نهاية العقد برد المأجور إن لم يرغب بشرائه أو تجديد العقد، وسنتناول هذه الالتزامات بشكل موجز تباعاً.

أولاً: الالتزام بدفع الأجرة:

يعتبر التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار المتفق عليه من أهم التزاماته، بل هو الالتزام الأساسي، وذلك في مقابل تمكين المؤجر له بالانتفاع بالمأجور، وهذا الالتزام تفرضه القواعد العامة على المستأجر، كما أنه يعد ركناً أساسياً في عقد الإيجار.

وبالنسبة لمقدار الأجرة ومواعيدها ومكان سدادها، فقد ترك المشرع لأطراف العقد حرية الاتفاق على هذه الأمور، إلا أنه يلاحظ ارتفاع قيمة الأجرة في عقد التأجير التمويلي، وذلك لأنه ينتهي بالتمليك، وهذا أمر منطقي نظراً للوظيفة التمويلية لهذا العقد، حيث يدخل في تقدير الأجرة المستحقة مقابل الانتفاع بمحل العقد ونسبة معينة مقابل استهلاك الأموال المؤجرة بالإضافة إلى تكاليف ونفقات إبرام العقد، مع إضافة نسبة معينة من الأرباح التي تستهدفها مشاريع التأجير التمويلي وإذا لم يتم ذلك افسخ العقد(1). ويتم دفع الأجرة على شكل أقساط شهرية أو نصف سنوية أو سنوية حسبما يتم الاتفاق عليه، وغالباً ما يتم دفع الأجرة مقدماً ويبدأ ذلك مع استلام المستأجر للأموال المؤجرة.

---

(1) رضوان، فايز، مرجع سابق، ص207.

ويشترط لاستحقاق المؤجر الأجرة كاملة على النحو السابق أن يكون عدم انتفاع المستأجر بالأموال المؤجرة لسبب لا يد للمؤجر فيه، سواء كان هذا السبب راجع إلى المستأجر نفسه أو تابعيه، أو سبب أجبني بعيد عن المؤجر، كأن يحدث خلل في المعدات يؤدي إلى هلاكها نتيجة لاستعمال المستأجر لها، وفي هذه الحالة يبقى المستأجر ملتزماً بأداء القيمة الإيجارية في المواعيد المحددة، على أن يحسم من القيمة المتبقية للإيجارات المبلغ الذي يقبضه المؤجر من التأمين[1]. وقد أجازت اتفاقية أتوا للمؤجر مطالبة المستأجر بتعجيل دفع الأقساط الإيجارية المستقبلية إذا هلكت المعدات نتيجة لخطأ المستأجر، كما منحته الحق في طلب فسخ العقد واسترداد المعدات والمطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن عدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته.

ويترتب على تخلف المستأجر عن الوفاء بالتزامه بسداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة في العقد إلزامه بدفع الأقساط المتراكمة عليه وفسخ العقد، بالإضافة إلى تعويض المؤجر إن كان هناك مقتضى لذلك[2].

ضمانات الوفاء بالأجرة[3]: بالرغم من أن احتفاظ المؤجر بملكية الأصول المؤجرة طوال مدة العقد يشكل الضمان الجوهري والأهم ضد مخاطر إعسار المستفيد، إلا أن شركة التأجير التمويلي تفرض على المستأجر بعض الضمانات الإيضاحية لإلزامه بدفع بدل الإيجار المتفق عليه في المواعيد المحددة، وحتى يتمكن المؤجر من التنفيذ على هذه الضمانة المقدمة في حالة امتناع المستأجر أو تخلفه عن الدفع.

---

(1) تنص المادة (21) من القانون المصري رقم (95) لسنة 1995 على ما يلي: "فإذا كان الهلاك راجعاً إلى الخطأ المستأجر التزم بالاستمرار في أداء القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة، وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين".

(2) دويدار، هاني محمد، مرجع سابق، ص392.

(3) انظر بشكل مفصل في ذلك دويدار، هاني محمد، مرجع سابق، ص397 وما بعدها.

وقد تكون الضمانات شخصية متمثلة بالكفالة وهي الوسيلة الأكثر سهولة، بحيث يقدم المستأجر كفيلاً للمؤجر يضمن له الوفاء ببدل الإيجار في حالة تخلفه عن الدفع، ويشترط في الكفيل أن يكون مقتدراً على الدفع كأن يكون أحد البنوك، وغالباً ما يشترط المؤجر أن يكون الكفيل متضامناً بحيث يحق للمؤجر الرجوع على الكفيل دون الرجوع على المستأجر أو الرجوع عليهما معاً[1].وفي حالة عدم وجود الضمانات الاتفاقية في العقد يتم الرجوع إلى القواعد العامة التي لا تتعارض مع طبيعة عقد التأجير التمويلي، وذلك بالنسبة لعقد التأجير التمويلي الخاص بالعقارات بحيث يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد التأجير الذي يخوله حبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة، ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر[2].

ثانيا: الالتزام بالاستعمال المناسب وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة:

أ- الالتزام بالاستعمال المناسب للأموال المؤجرة: يلتزم المستأجر باستعمال الأصول المؤجرة وفقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد مع المؤجر، حيث يتم تحديد كيفية الاستعمال وعدد ساعات التشغيل والمستوى الفني للعمال والمكان الذي توضع فيه الأموال المؤجرة، ومواعيد الصيانة الدورية وغيرها من الشروط التي يراها المؤجر[3]. ويتم تحديد الأمور السابقة وفقاً لنشاط المستأجر وطبيعة المعدات[4] بغرض الحفاظ على المعدات بحالة جيدة، بحيث يفرض المؤجر على المستأجر استعمالها استعمالاً عادياً وبذل عناية الرجل المعتاد واتخاذ جميع التدابير اللازمة

(1) دويدار، هاني محمد، مرجع سابق، ص399.

(2) تنص المادة (589) من التقنين المصري على "لا يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن حبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق".

(3) قرمان، عبد الرحمن، مرجع سابق، ص113.

(4) دويدار، هاني محمد، مرجع سابق، ص408.

لذلك، فإذا لم يتم الاتفاق على كيفية الاستعمال – وهذا أمر نادر – يلتزم المستأجر باستعمال الأموال المؤجرة بما يتفق مع الغرض الذي أعدت له في هذا النوع من النشاط الذي يمارسه المستأجر[1].

ب- **الالتزام بالصيانة والإصلاح:** ويقصد بالصيانة متابعة الأموال المؤجرة بصفة دورية لتجنب حدوث الأعطال أو تفاقمها، وذلك بالترميم والإبقاء عليها في حالة مناسبة في ظل التراجع الذي يطرأ عليها نتيجة الاستعمال. ويتحمل المستأجر الصيانة الضرورية اللازمة للحفاظ على المال المؤجر، ولاستمرار الانتفاع به، وتكون نفقات الصيانة عليه ولا يرجع بها على المؤجر[2].

أما إصلاح المعدات فالمقصود به هو: "إعادة الأموال المؤجرة إلى سيرتها في العمل بعد إزالة ما بها من عطب، وقد يكون ذلك باستبدال الأجراء التي أدت إلى العطل[3]"، ويتحمل المستأجر نفقة الإصلاح.

والالتزام بالصيانة والإصلاح هي من واجبات المؤجر وفقاً للقواعد العامة بعقد الإجارة[4]، إلا أنها تقع على عاتق المستأجر في عقد التأجير التمويلي، وذلك لطبيعة العقد المختلفة عن عقد الإيجار ولأن استخدام المستأجر للمعدات يستمر حتى انتهاء عمرها الافتراضي، بالإضافة إلى أن مآل المعدات عند نهاية العقد تكون إلى المستأجر في الأعم والأغلب إذا ما أعمل خيار الشراء، ولذلك ليس ثمة ما يمنع من تحمله لتبعات الملكية منذ بدء انتفاعه بالأصل[5].

---

(1) قرمان، عبد الرحمن، مرجع سابق، ص113.

(2) الفضل، منذر والفتلاوي، صاحب عبيد، (1993). العقود المسماة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص251.

(3) قرمان، عبد الرحمن، مرجع سابق، ص114.

(4) تنص المادة (681) من القانون المدني الأردني على "يلزم المؤجر أن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فان لم يفعل جاز للمستأجر فسخ العقد أو الحصول على إذن من المحكمة يخوله الإصلاح والرجوع على المؤجر بما انفق بالقدر المتعارف عليه".

(5) دويدار، هاني محمد، مرجع سابق، ص413.

وحتى يكون التزام المستأجر بالصيانة والإصلاح صحيحاً يجب أن يكون وفق تعليمات المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها، سواء صدرت من المؤجر أو المورد أو المقاول ومن حق المؤجر متابعة تنفيذ هذه التعليمات أو من يمثله من خلال شرط يوضع في العقد لهــذا الغرض، ولا يعتبر ذلك تعرضاً للمستأجر في استعماله للمال المؤجر ما دامت تتم في الفتــرات المحددة وبالطريقة المتفق عليها في العقد، تنفيذاً لحق المؤجر في الرقابة لتجنب سوء الاستعمال أو الإهمال في الصيانة[1].

ثالثاً: الالتزام بالتأمين:

التأمين هو عبارة عن "عقد يلتزم به المؤمن أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلـــى المــستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيرادا مرتباً أو أي عوض مالي آخر في حالـــة وقوع الحادث المؤمن ضده أو تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل مبلغ محدد أو أقــساط دورية يؤديها المؤمن له للمؤمن"[2].

ويتحدد مدى التأمين في تغطيته للضرر الذي يلحق بالمعدات سواء كان كلياً أو جزئيـــاً، ففي حالة الهلاك الكلي يفسخ العقد وتدفع شركة التأمين للمؤجر فيه الأضرار التي لحقــت بـــه والمتضمنة لباقي الأقساط المترتبة في ذمة المستأجر، بالإضافة إلى القيمة الاقتصادية المتبقيـــة للمعدات، وفي حالة الضرر الجزئي تلتزم شركة التأمين بإصلاح هذا الــضرر علـــى نفقتهـــا، ويحتفظ المستأجر بالمعدات، ويتحمل المستأجر الأعباء المالية التي لا يغطيها مبلغ التعويض في وثيقة التأمين[3].

(1) قرمان، عبد الرحمن، مرجع سابق، ص115.
(2) المادة (920) من القانون المدني الأردني.
(3) نمر، بشار جمال، مرجع سابق، ص176.

رابعاً: الالتزام برد الأموال المؤجرة:

يلتزم المستأجر في عقد التأجير التمويلي برد المعدات في نهاية العقد إلى المؤجر ما لم يرغب بشرائها أو تجديد العقد، حيث إن عقد الإيجار التمويلي هو من عقود المدة المؤقتة والتي تنتهي بانتهاء مدة العقد، وهذا ما نص عليه القانون المصري رقم (95) لسنة 1995[(1)].

والالتزام برد الأموال المؤجرة في نهاية عقد التأجير التمويلي جاء متفقاً مع ما تــنص عليه القواعد العامة في عقد الإيجار، إلا أن المستأجر في نهاية عقد التأجير التمويلي يلتزم برد الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها وليس بالحالة التي كانت عليها وقــت إبــرام العقــد، لأن طبيعة عقد التأجير التمويلي تفرض على المستأجر رد المعدات عند انتهاء عمرها الافتراضـــي؛ مما يعني أن المعدات في نهاية العقد قد تكون قد تحولت إلى خردة.

وإذا لم يقم المستأجر برد الأموال المؤجرة عند نهاية العقد لرغبته في الــشراء أو فـــي تجديد العقد، فيجب عليه أن يقوم بدفع قيمة الخردة المتفق عليها وقت الشراء أو بـــدل الإيجـــار الجديد، وبهذا تستمر حيازة المستأجر للمال المؤجر بصفة قانونية.

أما إن كان تخلف المستأجر عن رد المعدات للمؤجر عنـــد نهايـــة العقـــد دون ســـبب، فللمؤجر الحق في اللجوء إلى القضاء والحصول على قرار بصفة الاســـتعجال لتمكينـــه مـــن استرداد معداته[(2)].

---

(1) تنص المادة (20) من القانون المصري على "عند انقضاء العقد دون تجديده أو شراء المستأجر للمال يلتزم المستأجر أو السنديك أو المصفى بحسب الأحوال بأن يسلم إلى المؤجر الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها في العقد، وإذا امتنع المستأجر عن التسليم جاز للمؤجر أن يقدم عريضة إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمر بالتسليم ويتبع في شأن هذه العريضة الإجراءات والأحكام المنصوص عليها في المادة 194 من قانون المرافعات المدنية والتجارية".

(2) كما جاء في المادة (20) من القانون المصري.

المطلب الثالث

حق المستأجر بالرجوع مباشرة على المورد

رأينا سابقاً أن التزامات المؤجر تجاه المستأجر تكاد تكون محصورة خاصة فيما يتعلق بالعيوب الفنية لمحل العقد، حيث تشترط شركة التأجير التمويلي إعفائها من الضمان لهذا الخصوص، لذلك تقرر للمستأجر حق الرجوع مباشرة على المورد أو المقاول.

أولاً: رجوع المستأجر مباشرة على المورد أو المقاول:

ينص القانون المصري رقم (95) لسنة 1995 على حق المستأجر بالرجوع على المورد أو المقاول بدعوى مباشرة[1]، بحيث تخوله هذه الدعوى ودون الحصول على إذن المؤجر حق المطالبة بجميع الحقوق التي تنشأ عن عقد البيع المبرم أو المقاول والمؤجر بصفته مستأجراً باستثناء دعوى الفسخ، مع أن المستأجر هو من الغير بالنسبة لعقد البيع، وهذا يعتبر استثناء على قاعدة نسبية آثار العقد.

أما عن نطاق الدعوى المباشرة فهي تشمل جميع الحقوق التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد (عقد البيع) أو المقاول (عقد المقاولة) ما عدا دعوى فسخ العقد، أي فسخ عقد البيع أو عقد المقاولة المبرم بين المؤجر والمقاول أو المورد، وهذا ما نصت عليه المادة (13) من القانون المصري رقم (95) لسنة 1995.

ولا بد من التأكيد في هذا المقام على ما تم ذكره مسبقاً من أن حق المستأجر في الرجوع على المورد بشكل مباشر ليس مطلقاً، فلا يحق له طلب الفسخ – كما نص على ذلك المشرع المصري– والهدف من ذلك هو حماية مصلحة المؤجر، إذ يترتب على فسخ عقد البيع استرداد

---

(1) تنص المادة (13) من القانون المصري رقم (15) لسنة 1995 على "للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن".

المورد للأموال المؤجرة أعمالاً للأثر الرجعي للفسخ وضرورة الرجوع بالمتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، مما يعني تحلل المستأجر من تنفيذ عقد التأجير التمويلي وهو ما لا يهدف إليه المشرع حفاظاً على حقوق المؤجر[1].

ثانياً: التكييف القانوني لرجوع المستأجر المباشر على المورد:

اختلفت التشريعات في منح المستأجر حق الرجوع المباشر على المورد، فالتشريع المصري نص على هذا الحق للمستأجر وبذلك يكون قد أنهى الكثير من المشكلات والخلافات الفقهية والقضائية بهذا الشأن.

1- الإنابة في الوفاء:

الإنابة هي "عمل قانوني يحصل به المدين على رضاء الدائن بشخص أجنبي يلتزم بوفاء الدين مكانه"[2]. يتضح لنا أن الإنابة تقتضي وجود ثلاثة أطراف وهم (المنيب) وهو المدين، و(المناب لديه) وهو الدائن، و(المناب) وهو الشخص الأجنبي الذي يرتضي وفاء الدين مكان المدين، مع ملاحظة أن الإنابة قد تقع بين أشخاص لا تربطهم أي رابطة قانونية سابقة وبتطبيق الإنابة على عقد التأجير التمويلي يكون المؤجر هو (المنيب) أي المدين، والمستأجر هو (المناب لديه) الدائن، والمورد هو (المناب) وهو شخص أجنبي من الغير.

وبناء على ذلك يقوم المؤجر بإنابة المورد في الوفاء بالالتزام بالضمان لدى المستأجر، ولقد وجد هذا القول صداه لدى القضاء الفرنسي الذي قرر أن المؤجر ينيب المورد الذي يلتزم بالضمان في مواجهته بمقتضى عقد البيع في الوفاء بهذا الالتزام الذي يقع بمقتضى عقد التأجير التمويلي لدى المستأجر[3].

---

(1) قرمان، عبد الرحمن، مرجع سابق، ص135.

(2) سلطان، أنور (1983). مرجع سابق، ص414.

(3) قاسم، علي سيد، مرجع سابق، ص129.

إلا أنه لا يمكن الاستناد إلى فكرة الإنابة كأساس قانوني لرجوع المستأجر على المورد – كما يرى جانب من الفقه– للأسباب التالية:

أ. أن عملية الإنابة تقتضي موافقة أطرافها الثلاثة، وهذا ما لا يحصل في الإيجار التمويلي لعدم علم البائع به، وذلك لأن شرط الإنابة يقع ضمن عقد الإيجار التمويلي وليس ضمن عقد البيع، بالإضافة إلى أن الإنابة تسيء إلى المركز القانون للبائع من ناحيتين: الأولى التزامه بضمان المؤجر لا بضمان البائع الذي تعاقد على أساسه، والثانية حرمان البائع من التمسك في مواجهة المستأجر بالدفوع التي تكون لديه في مواجهة المؤجر، لأنه لا يجوز للمناب الاحتجاج في مواجهة المناب لديه بالدفوع الناشئة عن علاقة المناب بالمنيب[1].

ب. في حالة الإنابة الكاملة لا يحق للمؤجر الرجوع على المورد في فسخ عقد البيع لأن الإنابة الكاملة تعني انقضاء التزام المؤجر تجاه المورد المناب وهذا ما لا يرغبه المؤجر، وفي حالة الإنابة الناقصة يبقى التزام المؤجر تجاه المستأجر بالضمان قائما وهو ما يتناقض مع إعفاء المؤجر من الضمان[2].

2– الوكالة:

الوكالة هي "عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصياً آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم[3]". وبالرجوع لعقد الإيجار التمويلي يمكن للمؤجر بوصفه دائناً بضمان البائع أن يوكل المستأجر بالرجوع على هذا البائع، وحيث لا يشترط لصحة الوكالة رضا الخصم[4]، لذلك لا يشترط قبولها من قبل المورد وهذا ما يميزها[5].

---

(1) دويدار، هاني محمد، مرجع سابق، ص336.

(2) قاسم، علي سيد، مرجع سابق، ص130.

(3) المادة (833) من القانون المدني الأردني.

(4) المادة (2/834) من القانون المدني الأردني.

(5) دويدار، هاني محمد، مرجع سابق، ص336.

ومع ذلك فإن من الفقه من يرى صلاحية الوكالة كوعاء قانوني لصفة رجوع المستأجر على المورد، بناء على ما يلي:

أ. من المعلوم أن تصرفات الوكيل بموجب الوكالة تتصرف إلى ذمة الموكل وبالتالي فجميع التصرفات التي يقوم بها المستأجر هو مجرد شخص يقوم بهذه التصرفات لحساب المؤجر، لذلك لا تحقق الوكالة للمستأجر أدنى حق من الحقوق التي تخوله الرجوع مباشرة على المورد.

ب. إن تفسير رجوع المستأجر على المورد مباشرة على اعتباره وكالة يتعارض مع مصالح المؤجر ويتناقض مع طبيعة عقد التأجير التمويلي، فمن ناحية يحق للمستأجر بموجب الوكالة فسخ عقد البيع ورد المبيع وهذا ما لا يرغب به المؤجر، ومن ناحية أخرى أن قيام المؤجر بعزل المستأجر يعني تخويل المستأجر بالرجوع على المؤجر لضمان العيوب التي ترد في المعدات وهذا ما يسمى المؤجر دائماً لإعفاء نفسه منه[1].

3- الحلول:

الحلول هو "نظام قانوني يستمر بمقتضاه الدين قائماً، ويستبدل الدائن القديم بدائن جديد"[2]. وبناء على ذلك يفترض الحلول أن ثمة وفاء بالدين قام به شخص ما، وحل محل المدين في الوفاء بالدين، على أن يكون هذا الشخص هو الدائن الجديد للمدين الأصلي، مع ملاحظة أن الدين ينتقل بجميع مقوماته وخصائصه وتوابعه ودفوعه[3]. وبتطبيق فكرة الحلول على عقد الإيجار التمويلي فإن المستأجر يحل محل المؤجر في كل حقوقه، وأهم هذه الحقوق

---

(1) دويدار، هاني محمد، مرجع سابق، ص336.

(2) سلطان، أنور، مرجع سابق، ص374.

(3) قاسم، علي سيد، مرجع سابق، ص130.

ضمان العيوب الخفية التي تنقص من الانتفاع بالمعدات، إلا أن جانباً من الفقه يرد على تكييف رجوع المستأجر على المورد مباشرة باعتباره نظام الحلول ما يلي:

أ. نظام الحلول يمكن المستأجر من طلب فسخ عقد البيع، حيث إن المستأجر يحل محل المؤجر في جميع حقوقه والتزاماته، وهذا يتنافى مع مصالح المؤجر لأنه المالك للمعدات وله وحده حق فسخ عقد البيع.

ب. يجب لإعمال نظام الحلول أن يقوم الدائن الجديد بالوفاء بالدين حتى يحل محل الدائن القديم، وبالتالي فعلى المستأجر الوفاء بالدين كاملاً والمتمثل في ثمن المعدات بالإضافة إلى الـــربح حتى يحل المستأجر محل المؤجر ليتمكن من المطالبة بالضمان، وهذا ما يتنافى مع طبيعـــة عقد الإيجار التمويلي، لأن مطالبة المستفيد بالضمان ستكون خلال انتفاعه بالمعدات أي قبل سداد قيمة الأقساط بالكامل[1].

4- حوالة الحق:

حوالة الحق عبارة عن "اتفاق بمقتضاه يحول الدائن حقه الذي في ذمة مدينه إلى شخص أجنبي، فيحل هذا الأجنبي محل الدائن في هذا الحق نفسه بجميع مقوماته وخصائصه، ويـــسمى الدائن محيلاً، أما الأجنبي وهو الدائن الجديد فيسمى (المحال له) والمدين (المحـــال عليـــه) [2]. ووفقا لفكرة حوالة الحق يكون المؤجر هو المحيل والمستأجر هو المحال له والمورد هو المحال عليه، حيث يقوم المؤجر بإحالة حقوقه قبل البائع إلى المستأجر وخاصة حقه في الضمان المقرر بمقتضى عقد البيع.

---

(1) قاسم، علي سيد، مرجع سابق، ص131.

(2) قاسم، علي سيد، مرجع سابق، ص134.

ويترتب على حوالة الحق أن يصبح المستفيد في مركز المشتري أي شـركة التـأجير التمويلي، فتنتقل للمستأجر جميع حقوق والتزامات المؤجر، وبالتالي يحق له إعمال دعوى فسخ العقد ورد المبيع، مما يتناقض مع رغبة المؤجر ويضر بمصالحه ويخالف طبيعة عقد الإيجـار التمويلي، وهذا يكون في حالة الجوالة الكاملة "غير المقيدة أو المشروطة".

ويشترط لنفاذ الحوالة في مواجهة المورد علمه بها ويتحقق ذلك من خلال طلب التعاقد الذي ترسله شركة التأجير التمويلي له، أو من خلال مفاوضاته مع المستفيد، أو حيـث اسـتلام المستأجر للمعدات، حيث لا يشترط في قبول المدين للحوالة شكلاً خاصاً.

ولا يستطيع المستأجر الرجوع على المؤجر بحجة عدم نفاذ الحوالة في مواجهة المورد وذلك لكون المؤجر لا يضمن يسار المورد، إلا أن المؤجر يبقى مسؤولاً عن أفعاله الشخـصية ولو اشترط عدم الضمان[1].

5- الاشتراط لمصلحة الغير:

يعرف الاشتراط لمصلحة الغير بأنه: "عقد يشترط فيه شخص يسمى المـشترط علـى شخص آخر يسمى المتعهد بأن يقوم بأداء معين لمصلحة شخص آخر ليس طرفاً في العقد يسمى المنتفع، بحيث ينشأ عن هذا العقد حق للمنتفع مباشرة تجاه المتعهد[2]".

ويتطلب الاشتراط لمصلحة الغير توافر شروط معينة تتمثل في[3].:

أ. وجود مصلحة للمشترط: تتوافر المصلحة بالنسبة للمؤجر في عقد التأجير التمويلي، وذلـك في تمكين المستأجر من الرجوع على المورد مقابل إعفاء المؤجر من ضمان العيوب التـي قد تظهر في المعدات.

---

(1) دويدار، هاني محمد، مرجع سابق، ص350.

(2) دويدار، هاني محمد، مرجع سابق، ص351.

(3) سلطان، أنور، مرجع سابق، ص213

ب. وجود علاقة قانونية بين المشترط والمتعهد تجاوز الاشتراط، يفترض الاشتراط لمــصلحة الغير وجود علاقة قانونية بين المشترط والمتعهد سابقة حق للمنتفع، وهو ما يكون متحققــاً في عملية الإيجار التمويلي حيث تنشأ علاقة قانونية في عقد البيع المبرم بين البائع والمؤجر بهدف تملك المؤجر للمعدات[1].

وبناء على ذلك فإن تطبيق الاشتراط لمصلحة الغير في عملية الإيجار التمويلي يتمثــل في اشتراط المؤجر على المورد بأن يتعهد بالوفاء بالتزامه بالضمان الناشئ عــن عقــد البيــع لمصلحة المستأجر، وباعتبار أن المنتفع (المستأجر) أجنبي عن عقد البيع، فلا يستطيع فسخ العقد لأن مثل هذا الإجراء يتطلب توكيلاً خاصاً من شركة التأجير التمويلي [2].

(1) دويدار، هاني محمد، مرجع سابق، ص353.

(2) قاسم، علي سيد، مرجع سابق، ص132.

الفصل الرابع

عقد التأجير التمويلي (الإجارة المنتهية بالتمليك) من وجهة النظر الإسلامية

تمهيد:

من منظور الاقتصاد الإسلامي، فقد تم تعريفه على أنه "طريقة تقوم بها البنوك الإسلامية كوجه آخر من أسلوب الإجارة يتملك البنك بموجبها أشياء منقولة أو غير منقولة ويؤجرها للعميل، مقابل تعهد الأخير بأن يدفع أقساط متساوية في آجال معينة، ولمدة يتفق عليها في حساب توفير يفتحه لدى البنك المركزي لهذه الغاية، ويعطي البنك تفويضاً بحق استثمار موجودات الحساب، ويمكنه إضافة الأرباح إلى هذا الحساب، وعندما تكتمل الأقساط يلغى العقد وتنتهي الإجارة وتنتقل الملكية من البنك إلى العميل[1].

وقد تطورت في الوقت الحالي صور التأجير التمويلي بحيث تتخذ صور عديدة تتناسب والحاجة إليها، ومن الملاحظ أن صور التمويل واستكماله منها ما يشبع الحاجة إلى السيولة كالإقراض والتأجير التمويلي، ومنه ما يجعل الأصل تحت تصرف المستفيد ويغنيه عن شراء الأصل عن طريق الاقتراض كالتأجير التمويلي.

وسوف نتناول هذا الفصل من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: موقف الفقه الإسلامي من عقد التأجير التمويلي

المبحث الثاني: صور التأجير التمويلي في القانون الوضعي وطبيعته.

المبحث الثالث: صور التأجير التمويلي في الشريعة الإسلامية.

---

(1) أحمد، أوصاف (1987). الأهمية النسبية لطرق التمويل المختلفة في النظام المصرفي الإسلامي، عمان، المجمع الملكي لبحوث الحضارة الإسلامية، ندوة خطة الاستثمار في البنوك الإسلامية، ص134.

المبحث الأول

موقف الفقه الإسلامي من عقد التأجير التمويلي

يعد عقد التأجير التمويلي من العقود الحديثة نسبياً، حيث بدأ ينتشر في الأقطار الإسلامية، لذلك أخذ الفقهاء يبينون الآراء المتباينة حول هذا النوع من المعاملات التي تتخذ طابعاً إسلامياً، وذلك للتيسير على المتعاملين، والبعد عن الربا واستغلال المحتاجين، على أن لا يحول ذلك دون حصول المؤسسات المالية التي تطبق مثل هذا النظام على ربح حلال يمكنها من التواجد والقيام برسالتها وسداد رواتب العاملين فيها والالتزامات الملقاة على عاتقها.[1]

وتتسم البنوك الإسلامية التي تقوم بدور تمويل الاستثمارات بما يلي:

1. تتمسك إدارة البنك الإسلامي بالمفهوم البديهي لوظيفة النقود، باعتبارها وسيلة استثمار وليست سلعة، باعتبار أن الربا وهو المحرم حسب الشريعة الإسلامية، ومعناه ببساطة تغير الوظيفة البديهية للنقود، بحيث تكون، سعلة تباع وتشترى وتستأجر، ونتيجة ذلك أن تلد النقود نقوداً أخرى تمسى الفائدة، وهو الأمر الذي يرفضه الإسلام والذي يرى أن وظيفة النقود تتفاعل مع العميل ليكون الناتج ربحاً حلالاً.
2. إحلال العمل في وضعه الصحيح من عوامل الإنتاج لضمان جدية الاستثمار في إضافة حقيقة لاقتصاد المجتمع والمنظمات والأفراد.
3. ربط المشروعات الاستثمارية بالاحتياجات الحقيقية للمجتمع، حيث إن التشريع الإسلامي يراعي مصالح الجماعة، وعند تعارض مصلحة الفرد معها فإنه يهدرها.

---

(1) أبو الليل، إبراهيم الدسوقي، (2002)، تطورات حديثة في التمويل الائتماني، مجلة الدراسات القانونية، جامعة بيروت العربية، العدد الثامن، ص155.

4. الالتزام بأحكام الإسلام إباحاً أو منعاً في مختلف أنشطة الاستثمار[1].

وإزاء هذه السمات، فإن العقبة التي تواجه المؤسسات المالية والإسلامية هي كيف لها أن تؤدي رسالتها في التمويل الائتماني دون التعامل بالربا، أو بأي شكل قد تكون فيه مخالفة لأحكام الشرع الإسلامي. لذلك، فإن المؤسسات المالية الإسلامية لجأت إلى أنظمة معروفة في المعاملات الإسلامية وتكييفها بما يسمح لها بتأدية دورها الائتماني بما لا يخالف أحكام الشرع الإسلامي[2].

ويقصد بالتمويل الإسلامي "تقديم ثروة- عينية أو نقدية- وبقصد الاسترباح من مالكها إلى شخص أخر ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية[3].

وسيتم تناول هذا المبحث من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: التعريف بعقد التأجير التمويلي في الشريعة الإسلامية.

المطلب الثاني: الضوابط الشرعية للتعامل بالتأجير التمويلي.

(1) طايل، مصطفى كامل السيد، (1999)، القرار الاستثماري في البنوك الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، ص513.

(2) القحف، منذر، (1998)، مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، السعودية، ص12.

(3) السرطاوي، فؤاد (1999)، التمويل الإسلامي ودوره في القطاع الخاص، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ص208.

المطلب الأول

التعريف بعقد التأجير التمويلي في الشريعة الإسلامية

إزاء تعدد صور التأجير التمويلي، عهد الفقهاء إلى البحث عن تعريف يحدد العناصر الأساسية لهذا العقد، الأمر الذي يسهل عليهم إصدار الأحكام المختلفة بشأن هذه المعاملات. وفي هذا الإطار يمكن إبداء التعريفات التالية للتأجير التمويلي:

- عرفته هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية من خلال تعداد الحالات التي تعتبر العملية بموجبها إجارة منتهية بالتمليك وهذه الحالات هي:

1. الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة.
2. الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد.
3. الإجازة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الأجرة.
4. الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.
5. الإجارة المنتهية بالتمليك، وتنتقل فيها ملكية العين بعقد البيع في أول مدة الإجارة مقابل الدفعة النقدية المقدمة مع استثناء منافع العين لمدة الإجارة، ثم تباع هذه المنافع لمشتري العين نفسه بعقود إجارة للمدة المعلومة.[1]

- عرفته الندوة الفقيهة لبيت التمويل الكويتي[(2)] "قيام البنك بشراء وسائل نقل من مركبات وطائرات وآلات ومعدات وعقارات وغيرها وتأجيرها لفترة محددة على أن يمتلكها المستأجر في نهاية تلك المدة في حالة أوفى بشروط العقد المبرم مع البنك"[(3)].

---

1 أعمال الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، (1413)، ط1، منشورات بيت التمويل الكويتي، الكويت، ص246.

(2) المصدر نفسه، ص246.

(3) نشرات البنك الإسلامي الأردني لعام 2005م.

- وعرفه شبير "قيام المصرف بتأجير عين السيارة إلى شخص محدد بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع جميع الأقساط بعقد جديد"[1].

وتجري المصارف الإسلامية خطوات عملية عدة للتأجير التمويلي وهي[2]:

1. يتقدم المستأجر بطلب إلى المصرف المؤجر بتأجير معدات أو سلعة ما، مرفق بالطلب عدد من المستندات ومن ذلك الضمانات للوفاء بالالتزامات تجاه المصرف.
2. يدرس المصرف موقف المستأجر من خلال دراسة مقدرته المالية وسمعته الدينية ثم إجراء استعلام عن السلعة ثم يقوم المصرف بشراء السلعة أو المعدات المطلوبة أو العين المراد تأجيرها ويتملكها ويدفع الثمن المطلوب.
3. يوكل البنك العميل باستلام السلعة، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تم تسلمها حسب المواصفات المحددة في العقد، وبعد ذلك يؤجر المصرف السلعة للعميل بأجرة معلومة ولمدة محدودة.
4. عند انتهاء عملية التأجير التمويلي التي يكون خلالها عقد الإجارة غير قابل للفسخ يكون أمام المستأجر خيارات ثلاثة وهي: أ- إما رد الأصل المؤجر إلى المصرف. ب- إما أن يطلب إعادة التأجير بشروط جديدة. ج- أو يمتلك الأصل المؤجر.

---

(1) شبير، محمد عثمان (1999). المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، ط4، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ص327.

(2) زيد، محمد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المرجع السابق ص67-69.

المطلب الثاني

الضوابط الشرعية للتعامل بالتأجير التمويلي

بالنظر إلى المسائل العديدة التي يثيرها عقد التأجير التمويلي وذلك في إطار قواعد الفقه الإسلامي نجد أن عقد التأجير التمويلي تصاحبه عدد من الأمور هي:

1. أن عقد التأجير التمويلي هو تعاقد على سلعة غير مملوكة للمؤجر سواء أكان المصرف أو المؤسسة التي يؤجرها للمستفيد وهو المستأجر، ويكون ذلك في وقت التعاقد وهذا التصرف لا يصح في الفقه الإسلامي ومن ثم يجب أن تكون السلعة مملوكة للمؤجر وقت إبرام عقد التأجير مع العميل التي يتعامل مع المصرف أو المؤسسة، ومقبوضة على النحو الذي تم ترجيحه من قبل الفقهاء[1].
2. نجد أن عقد التأجير التمويلي يشتمل على أكثر من عقد فهو يشمل وعداً بالتأجير، وعقد وكالة وعقد توريد وعقد تأجير ووعداً بالبيع. ومن هنا فإن الشاذلي قال في هذا[2]. إن اجتماع مثل هذه العقود وهذه الوعود قد تؤثر على الوفاء بمتطلبات أو موجبات هذه التصرفات التي اتفق عليها، ولكن إذا أخذنا برأي الفقه الإسلامي في أن تكون السلعة مملوكة ومقبوضة للمؤسسة وقت التعاقد، فإننا بذلك نطوي بعضاً من التصرفات التي تجتمع في هذا العقد حسب صورته القانونية، وهي (عقد التوكيل) وعقد التوريد، والوعد بالإجارة ونصبح حينئذ أمام عقد إجارة مقترنة بوعد البيع بثمن محدد أو حسب سعر السوق، أو مدة الإجارة، أو إعادة السلعة إلى المؤسسة. وبناء على ذلك لا يكون هناك محظور في هذه التصرفات

---

(1) أبو الليل، إبراهيم (2005). الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، بحث مقدم لمؤتمر المؤسسات الإسلامية المنعقد بدبي بتاريخ 15- 17 مايو 2005، مجلد3، ص111.

(2) الشاذلي، حسن، الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد5، ج4، الرياض، 1409هـ، ص 2653.

لأنها تتساوى مع صورة الإجارة المقترنة بوعد البيع بثمن حقيقي، بل أنها تكون أكثر مرونة بالنسبة للمستأجر إذ تعطيه الحق في اختيار واحد من أمور ثلاثة بعد انتهاء مدة الإجارة.

وكأحد الأمثلة على ذلك، فقد حدد بنك بركة الجزائري الشروط الشرعية المتطلبة فـــي عقد التأجير التمويلي وهذه الشروط هي:

1. أن تكون العين المؤجرة معروفة ومقبولة من قبل المتعاقدين ومقدوره التسليم.
2. أن تكون العين المؤجرة مما يدوم بعد الانتفاع.
3. أن يمتلك المؤجر الأموال محل العقد.
4. تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.
5. معرفة مدة الإيجار والأقساط الإيجارية، وبيان كيفية دفعها.
6. لا يتحمل المستأجر تبعة هلاك أو تلف أو ضرر العين المؤجرة إلا إذا كان ذلك بسببه.
7. يمكن إعادة تأجير العين المؤجرة من قبل المستأجر.
8. يمكن تأجير العين المستأجرة لبائعها.

وبالرجوع إلى عقد التأجير التمويلي الذي عرفه المشرع الأردني في إعادة الثالثة/أ من قانون التأجير التمويلي [1] ونصه "يقصد بعقد التأجير التمويلي العقد الذي يحق للمستأجر بموجبه الانتفاع بالمأجور مقابل بدل إيجار يدفعه للمؤجر، على أن يتحمل المستأجر أي مخاطر تتعلـــق بالمأجور" غير مقبول للتعامل فيه شرعاً من قبل المصارف الإسلامية وعملائها للأسباب التالية:

1. إن المشرع الأردني من خلال نص المادة السابقة، قد حمل المستأجر كافة الأخطـــار التـــي تتعلق بالمأجور دون الأخذ بعين الاعتبار أي مخاطر قد تكون ناتجة بسبب المؤجر.

---

(1) المادة 3/أ من قانون التأجير التمويلي الأردني.

2. حمل المشروع الأردني المستأجر في المادة 1/11 مسؤولية الصيانة والنفقات المتعلقة بهـــا، في حيث رأينا أن الفقه الإسلامي يميز هنا بين النفقات المعلومة والنفقات غير المعلومة.

3. أن القانون الأردني ومن خلال نص المادة السابقة لم يتضمن أي إشارة إلـــى أن الأمـــوال المؤجرة تكون مملوكة ومقبوضة على الوجه الذي بيناه سابقاً.

4. أنه لا يمكن إعادة تأجير العين المؤجرة من قبل المستأجر إلى مستأجر أخر، بـــل يـــشترط المشرع بقاء المال المؤجر تحت حيازة المستأجر، وإلى حين انتهاء المدة المحددة للعقد، وقد أشارت المادة 14/ب [1] من القانون المدني الأردني على أنه" يجوز للمؤجر أو مـــن ينيبـــه الكشف على المأجور للتأكد من استمرار حيازة المستأجر للمأجور ولفحص حالته على أن لا يلحق هذا الإجراء أي ضرر بالمستأجر".

مما سبق يمكن أن نجد إمكانية لتكييف أحكام عقد التأجير التمويلي بحيث تـــصبح هـــذه الأحكام متلائمة مع الضوابط الشرعية للتعامل مع هذا النوع من العقود، حيث إن نصوص قانون عقد التأجير التمويلي ليست من النظام العام، وبالتالي يمكن لأطراف العقد الاتفـــاق علـــى مـــا يخالفها، بحيث تكون متفقه مع رأي الشريعة الإسلامية، فعلى سبيل المثال لا الحصر فإنه يمكن من خلال عقد التأجير التمويلي الاتفاق على أن لا يتحمل المستأجر تبعة هلاك أو تلف أو ضرر المأجور إلا إذا كان ذلك بسببه.

(1) المادة 14/ب من قانون التأجير التمويلي الأردني.

المبحث الثاني

صور التأجير التمويلي في القانون الوضعي وطبيعته

بعد أن عرفنا عقد التأجير التمويلي من وجهة نظر الاقتصاد الوضعي، ومن وجهة نظر الاقتصاد الإسلامي وجدنا أن هناك صوراً متعددة لعقد التأجير التمويلي في الاقتصاد الوضـــعي وهو ما سيتم بحثه، كما أن هناك صوراً لعقد التأجير التمويلي في الاقتصاد الإسلامي وهو ما تم بحثه سابقاً، كما وجدنا أن هناك ضوابط وشروطاً متعددة للتعامل مع عقد التأجير التمويلي، كما وجدنا أن القوانين المختلفة تباينت وجهات نظرها بخصوص عقد التأجير التمويلي.

وعليه سنتناول هذا المبحث من خلال المطلبين التاليين.

المطلب الأول: صور عقد التأجير التمويلي في القانون الوضعي

المطلب الثاني: طبيعة عقد التأجير التمويلي.

المطلب الأول

صور عقد التأجير التمويلي في الاقتصاد الوضعي

عرف العديد من المهتمين عقد التأجير التمويلي في الاقتصاد الوضعي ومن أهم التعريفات التي اصطلح عليها أن عقد التأجير التمويلي "هو عقد إيجار ينقل تقريبا جميع أخطار ملكية ما موجود (العين المستأجرة) سواء انتقلت ملكية الموجود في النهاية أم لا"[1]

وعند تتبع مراحل تطور عقد التأجير التمويل في الاقتصاد الوضعي نجد أن هناك صوراً[2] عديدة لهذا العقد وقبل أن نبين هذه الصور نذكر أنواع عقد التأجير بشكل عام، وذلك لتكون الصورة أوضح على النحو التالي:

أولاً: التأجير التمويلي:[3]

يمتاز هذا النوع من العقود بطول مدته وهذه المدة تقارب عادة العمر الفني للأصل الرأسمالي محل العقد مما يحقق للممول فرصة استرداد قيمة الأصل، مع ربح معقول عن طريق الدفعات الإيجارية، ويتصف هذا العقد أيضا باتفاق أطرافه على عدم قابليته للإلغاء قبل انتهاء مدته المحددة في العقد، وغالباً لا يلتزم الممول بتبعات الصيانة والتأمين، في حين قد يتفق الطرفان على أن تؤول ملكية الأصل في نهاية مدة العقد للمتمول، وبالآلية التي يتم الاتفاق عليها، ولهذا فإن لهذا العقد ما يميزه عن عقد الإيجار العادي وعن عقد البيع العادي، الأمر الذي يجعله عقداً مستحدثاً ذا طبيعة خاصة، وهذا يتطلب الوقوف على حقيقة هذا العقد ومدى جوازه.

---

1 عمر، محمد عبد الحليم، التأجير التمويلي من المنظور الإسلامي، المرجع السابق، ص245

2 المقابل، علي، جودة، نجيب محفوظ، (2003). معوقات التأجير التمويلي في الأردن، مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد 18، العدد4، جامعة مؤتة، ص90.

3 عبد الموجود، عادل أحمد وآخرون (2002). تكملة المجموع شرح المهذب، المجلد16، بيروت، دار الكتب العلمية، ص437.

ثانياً: التأجير التشغيلي:[1]

وهو عقد قصير الأجل يغطي مدة تقل كثيراً عن العمر الإنتاجي المتوقع للمعدات المؤجرة، بسبب توقعات المستأجر، لاحتمالات ما قد يطرأ من التغيرات الفنية على المعدات[2].

ونجد أن هذا العقد يمتاز بأنه قصير المدة نسبياً بحيث أن قصر المدة لا يغطي العمر الاقتصادي للأصل الرأسمالي محل العقد، ويغلب تطبيق هذا العقد على الآليات والمعدات والأجهزة، والتي تكون غالباً في تطور وتغير مستمر. وهذا ما يفرضه التقدم التكنولوجي المتواصل بحيث يميل المستأجر غالباً إلى العقود قصيرة الأجل، بحيث لا يلتزم المستأجر بعقد طويل الأجل يقيد فعاليته تقنياً، مما يحتم قصر مدة العقد لمواكبة التطور والحداثة، ومن الأمور التي يتميز بها هذا العقد أيضاً أن هذا النوع من العقود يعطي الممول فرصة إعادة تأجير الأصل، في حين يتيح للممول فرصة تجديد الأصل عند انتهاء مدة العقد، ويبقى الممول ملتزماً بتبعات الصيانة والتأمين.

أما صور عقد التأجير التمويلي فيمكن عرضها كما يلي:

1. التأجير المباشر:[3] وفي هذا النوع من العقود فإن العقد يتم مباشرة بين كل من الممول والمتمول دون وساطة طرف ثالث، أي أن الممول يعتمد على مصادره الذاتية في تأمين المبالغ المطلوبة للتمويل، وفي هذا النوع من العقود يتم غالباً إعادة الأصل الرأسمالي للممول في نهاية العقد، ومن خلال فحص هذا النوع نجد أنه لا يوجد فرق جوهري بين التأجير التشغيلي والتأجير العادي.

---

1 المقابلة، علي، جودة، نجيب محفوظ، معوقات التأجير التمويلي في الأردن، المرجع السابق، ص90.

2 دوابة، أشرف (2006). دور الأسواق المالية في تدعيم استثمار طويل الأجل في البنوك الإسلامية، دار السلام للطباعة والنشر، ص46-47.

3 حسن، إسماعيل، (1987). التأجير التمويلي للأصول والمعدات في المصارف الإسلامية، مجلة الاقتصاد الإسلامي، العدد 71، ص474.

2. التأجير التمويلي اللاحق:[1] أما الجديد في هذا النوع من العقود فهو أن ملكية الأصل الرأسمالي في الأساس كانت للمتمول ولكنه باع هذا الأصل للممول ثم عاد وأستأجره من الممول بناء على اتفاق مسبق والهدف من ذلك هو الحصول على السيولة النقدية.

3. التأجير الممول:[2] إن الجديد في هذا النوع من العقود هو عدم كفاءة الممول لتغطية كامل ثمن الأصل الرأسمالي فيلجأ إلى طرف ثالث وسيط لتمويل الجزء المتبقي من ثمن الأصل الرأسمالي بحيث يمكن أن يكون الطرف الثالث إما مصرفاً أو مؤسسة مالية أخرى، كما يتميز هذا النوع من العقود عن التأجير المباشر أن المصادر الذاتية للممول لا تكفي لتغطية المبالغ المطلوبة منه وبعد حصوله- ليس الوسيط- على الأصل الرأسمالي يقوم بتأجيره إلى المتمول، بحيث يشير إلى عدم وجود علاقة مباشرة بين الوسيط والمتمول على الإطلاق

4. الإيجار المنتهي بالتمليك: أهم ما يميز هذا النوع من العقود عن غيرها من صور عقود التأجير التمويلي هو أيلوله ملكية الأصل الرأسمالي إلى المتمول في نهاية العقد بإحدى الطرق التي يتفق عليها بين الطرفين، ولهذا النوع من العقود صور متعددة على النحو التالي:[3]

أ. الإجارة مع خيار التملك:

في هذه الصورة من صور العقد يبرم عقد إيجار على الأصل الرأسمالي ويعطي للمتمول خيار التملك خلال المدة أو في نهايتها بعقد جديد وبسعر السوق.

---

1 ديويدان، هاني، (1998). مرجع سابق، ص72.

2 المقابلة، علي، جودة، نجيب محفوظ، معوقات التأجير التمويلي في الأردن، المرجع السابق، ص19.

3 الإسلامي، محمد المختار، (2000). الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، جده، الدورة12، ص8-13.

ب. الإجارة المنتهية بالتمليك:

وهنا وبموجب هذه الصورة من العقد فإن ملكية الأصل الرأسمالي تنتقل إلى المستأجر تلقائياً، بمجرد سداد أخر قسط ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد.

ج. الإجارة مع وعد البيع:

وفي هذه الصورة نجد أن العقد يبدأ على الأصل الرأسمالي مقترنة بوعد بيع الأصل في نهاية المدة إذا رغب المتمول بذلك ومن ثم يتم إبرام عقد البيع لاحقاً إما بسعر السوق أو بسعر محدد مسبقاً ومتفق عليه، مع العلم أنه لا خيار للمتمول إذا اختار شراء الأصل الرأسمالي.

د. الإجارة المقترنة بالبيع بثمن رمزي:

في هذه الصورة يكون هذا العقد ابتداءً عقد إيجار ثم يتحول في نهاية المدة الإيجارية ليصبح عقد بيع ولكن بثمن رمزي نظير التزام المتمول بسداد الأقساط الإيجارية طوال مدة العقد.

هـ. الإجارة المقترنة بالهبة:

في هذه الصورة يتم إبرام العقد على أنه عقد إيجار يتضمن التزام الممول بهبة الأصل الرأسمالي للمتمول بعقد مستقل، أو وعداً بهبة الأصل في نهاية المدة العقدية، بمجرد سداد أخر قسط ويتم تنفيذ الوعد بالهبة[1].

1 حنفي، عبد الغفار (2004). التأجير التمويلي، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الإسكندرية، ص76.

المطلب الثاني

طبيعة عقد التأجير التمويلي

إن عقد التأجير التمويلي هو عقد له طبيعته الخاصة التي تميزه عن غيره من العقود التي بينه وبينها تشابه ومساحات مشتركة لعقد البيع بالتقسيط وعقد الإيجار العادي.

وتظهر أهمية تحديد طبيعة عقد التأجير التمويلي من خلال ارتباطها بمعظم ما يتعلق بهذا العقد من أحكام وقواعد تنظيمية قانونية وإدارية وفقهية ولمعرفة هذه الطبيعة فإننا نطرح العديد من التساؤلات وكما يلي:

1. هل عقد التأجير التمويلي هو عقد بيع أم عقد إجارة؟
2. هل عقد التأجير التمويلي يشتمل على أحكام عقود كل من البيع والإجارة والوكالة؟
3. هل عقد التأجير التمويلي يجمع بين العقدين الإجارة والبيع معاً؟
4. هل عقد التأجير التمويلي عقد قائم بذاته له ما يميزه عن غيره من أركان وخصائص؟

إن الإجابة على مثل هذه التساؤلات تحتاج إلى بيان بعض الأداء التي دارت في هذا المجال وكما يلي:

1. الرأي الأول:[1] يرى هذا الرأي أنه لا يوجد ما يمنع من استحداث عقد جديد إذا توفرت له أركانه وخصائصه بما لا يخالف أحكام الشرع واقتضت متطلبات العصر هذا النوع من العقود.
2. الرأي الثاني: يقول " فكثيراً ما نطالع مصطلحات التأجير التمويلي، التأجير الساتر للبيع، التأجير الشرائي، والتأجير المنتهي بالتمليك، وإلى غير ذلك من المصطلحات، إن هذا التعدد

---

1 القره داغي، علي، (2001). بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، بيروت، دار البشائر الإسلامية، ط1، ص137-143.

الواسع في المصطلحات هو في حد ذاته مدعاة للغموض، خاصة إذا ما علمنا أننا إذا بحثنا في مفاهيم ومضامين هذه المصطلحات وهل هي مفاهيم واحدة، وبالتالي تكون هذه المصطلحات مترادفة أم هي مفاهيم مختلفة، ومن ثم تصبح هذه المصطلحات معبرة عن صور عديدة ومتنوعة الخصائص، وإذا ما أوردنا ذلك فإننا لا نستطيع الحسم في المسألة، مما يزيد الموقف غموضاً حيث نجدها أو بالأحرى بعضها يعامل عند البعض على أنه مترادفات بينما لا يراه البعض الأخر كذلك.[1]

3. الرأي الثالث:[2] يرى بعد دراسة مستفيضة لأكثر من نظرية عقدية حاولت تفسير طبيعة هذا العقد أنه عقد خاص قائم بذاته له ما يميزه عن غيره من أركان وخصائص.

ومن خلال الآراء السابقة يمكن أن نجيب عن التساؤلات التي تم طرحها فيما سبق للوقوف على حقيقتها:

1. إن عقد التأجير التمويلي ليس بعقد بيع مع العلم أنه يشتمل على العديد من أحكام عقد البيع وخصوصاً فيما يتعلق بالمراحل النهائية منه. وكمثال على ذلك تسليم العين محل العقد وكذلك دفع الحق على أقساط لان من أهم أحكام عقد البيع انتقال ملكية المبيع إلى المشتري وهذا لا يتم إلا في المرحلة النهائية للعقد.

2. إن عقد التأجير التمويلي ليس بعقد إيجار مع أنه في حقيقته يشتمل على العديد من أحكام عقد الإيجار وفي معظم الفترة الزمنية للعقد مثل تمليك المنفعة والدفعات الايجارية واحتفاظ الممول بملكية العين محل العقد حتى نهاية المدة، إلا أن عقد التأجير التمويلي في حقيقته

1 دنيا، شوقي أحمد، (1999). الإجارة المنتهية بالتمليك المشاركة المتناقصة من الأدوات المالية الإسلامية لتمويل المشروعات، مجلة مركز صالح للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، العدد9، ص37.

2 دويدان، هاني، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص572 فما بعد.

يمتاز بارتفاع القيمة الايجارية فيه عن أجرة المثل هذا بالإضافة إلى أنه يرتب التزامات على المتمول لا يرتبها عقد الإيجار العادي.

3. إن عقد التأجير التمويلي يشتمل أكثر من مرحلة تنفيذية كما أن كل مرحلة من المراحل تحتاج إلى قواعد عقدية معينة لتحكمها.

4. لا بد من التعامل مع عقد التأجير التمويلي كنظام مستقل عن أي عقد أخر بحيث يتم بحث ماهيته وأركانه وقواعده وخصائصه وشروطه والتكييف الشرعي له، ولا يمكن أن يتم ذلك إلا من أهل المعرفة والاختصاص والخبرة.

5. من خلال استعراض الصور التي طبقت منذ نشأة نظام التأجير التمويلي نلاحظ أن هناك هدف للمؤجر وهدف للمستأجر منها:

أ. هدف المؤجر: يهدف المؤجر هو التهرب من أحكام عقد الإجارة المستقل والتزاماته، مما يوفر له فرصة نقل التزامات الصيانة والتأمين إلى عاتق المتمول.

ب. هدف المستأجر: يهدف المستأجر إلى التهرب من وطأة الضريبة والرسوم المترتبة على الملكية، إذ أن قيمة القسط الايجاري الذي يدفعه أكبر من قيمة الإستهلاك الذي يخصم عند تقدير الضرائب والرسوم على صافي الربح.

مما سبق نرى أنه يجب أن ينحصر عقد التأجير التمويلي في الصور المشروعة منه التي ينتهي العقد فيها بنقل ملكية العين من الممول إلى المتمول بشكل حقيقي وفعلي.

كما نجد أن عقد التأجير التمويلي نظام له طبيعته الخاصة التي تميزه عن غيره من العقود الأخرى كعقد البيع وعقد الإيجار وغيرهما.

المبحث الثالث

صور الإجارة المنتهية بالتمليك في الشريعة الإسلامية

تعددت صور التأجير التمويلي في الواقع العلمي، وهذا ما دفع الفقهاء من المسلمين من البحث عن تعريف يحدد العناصر الأساسية لهذا العقد حتى يتمكنوا من إصدار أحكامهم بخصوص التعاملات المختلفة لهذا النوع. وقد تعرض الفقهاء بالإجازة والمنع للعديد من صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وذلك من خلال الاستناد إلى النصوص الشرعية وإيجاد التفسيرات والتبريرات الكافية لها.

لذلك سيتم تناول هذا المبحث من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

المطلب الثاني: حكم الإسلام في المسائل التي يثيرها التعاقد بطريق الإجارة المنتهية بالتمليك

المطلب الثالث: آثار عقد الإجارة المنتهية بالتمليك على أطراف العقد

المطلب الأول

صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

تعددت صور الإجارة المنتهية بالتمليك وقد تطرق الفقه الإسلامي لدراسة هذه الـــصور ويمكن إيجازها وكما يلي:[1]

1. الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة:

وهي عقد إجارة تكون فيها الأقساط عالية بحيث تتيح للمصرف الإسلامي استرداد أمواله مضافاً إليه عائد متفق عليه.[2] وغالباً ما تتضمن صيغة هذا العقد أجرة هذه السلعة (عقار، سيارة، آلة) بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة كذا (ثلاث سنوات مثلاً) على أنه إذا أوفى هذه الأقساط جميعها وهب هذه السلعة المؤجرة له، وقبل الأخر ذلك وقد نصت الفقرة (ب) من البند رقم (4) من عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لشركة الجميح للسيارات على أنه "في حالة اســتيفاء المستأجر لجميع المبالغ أعلاه بإجمالي (...) وفي المدة المحدودة بنسبة ثلاثين شهراً، فإن ملكية السيارة تؤول هبة في آخر المدة، من المؤجر إلى المستأجر ويتحمل الطرف الأول (المــؤجر) مصاريف نقل الملكية فقط للطرف الثاني (المستأجر)[3] كما ويتضمن عقــد الإجــارة المنتهــي بالتمليك وعداً بالهبة، ويتم ذلك تنفيذاً للوعد ويكون بعقد مستقل بعد الوفاء بجميع الأقساط.

---

1 القحف، منذر (1998)، مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية السعودي، ص6.

2 القحف، منذر، (1997). الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث منشور على صفحات الانترنت، إسلام أون لاين، ص9.

3 الحافي، خالد، (1999). الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي،ط1، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، ص133.

2. الإجارة التي يتملك فيها المستأجر الأصل في نهاية المدة بسعر رمزي، وهذا السعر الرمزي عادة ما يكون دولاراً واحداً.[1] وهو يقل عن القيمة الحقيقية للعين المؤجرة عند انتهاء العقد على اعتبار أن البائع استوفى قيمة العين من خلال أقساط الأجرة.

3. الإجارة مع تمليك المستأجر الأصل بعد سداد القسط الأخير ودفع ثمن حقيقي وتختلف هذه الحالة عن الحالة السابقة في أن الثمن هنا حقيقي وقد اقترن به عقد بيع حقيقي، وهذا الثمن المتفق عليه يجري تحديده عند إبرام عقد الإجارة أو يتفق على أن يحدد عند انتهاء عقد الإجارة مما يترتب عليه اختلاف واضح في مقدار القسط الإيجاري[2] وبذلك يتحقق للبنك الإسلامي الممول ما يحرص عليه من عائد تمويلي مع أخذ الأقساط الايجارية بعين الاعتبار.[3]

4. الإجارة المنتهية بالتمليك مع تخيير المستأجر بالشراء قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الأجرة عدا الثمن المتفق عليه. ويتضمن هذا النوع من الإجارة المنتهية بالتمليك تغيير المستأجر بشراء العين بما تبقى من أصل ثمنها في أي وقت يشاء، يكون ذلك بالنص وجوب إيجاب مفتوح أو هو وعد ملزم من طرفه فقط، أما المستأجر (المشتري) فيستطيع أن يمارس هذا الحق في أي وقت شاء خلال مدة العقد وإذا لم يمارس هذا الحق بالشراء فان استمرار عقد الإجارة إلى أجله يعني قيامه بسداد جميع أقساط الأجرة بجزأيها، وبالتالي استحقاقه للعين المؤجرة تنفيذاً للوعد بالبيع بسعر رمزي أو بالهبة أو بعد اكتمال البيوع التدريجية المتتالية.[4]

---

1 القحف، منذر، الإجارة المنتهية بالتمليك، المرجع السابق، ص133.

2 دنيا، شوقي، الإجارة المنتهية بالتمليك، المرجع السابق، ص4.

3 القحف منذر، الإجارة المنتهية بالتمليك، المرجع السابق، ص9.

4 المرجع السابق، ص9.

5. الإجارة ذات الخيار المتعدد للمستأجر، حيث يبرم عقد الإجارة على أن يكون للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في أحد ثلاثة أمور:

- إما تمديد الإجارة في ضوء الأسعار السائدة في ذلك الحين.
- رد العين المؤجرة إلى المؤجر.
- تملك العين المأجورة [1].

1 دنيا، شوقي، الإجارة المنتهية بالتمليك، المرجع السابق، ص5.

المطلب الثاني

حكم الإسلام في المسائل التي يثيرها التعاقد بطريق الإجارة المنتهية بالتمليك

لقد أثارت مسألة الإجارة المنتهية بالتمليك ومدى موافقتها لأحكام الـشريعة الإسـلامية نقاشاً بين فقهاء المسلمين وظهر ذلك في الأبحاث والندوات الفقهية المختلفة والتي من خلالها تم بحث هذه المسائل لوضع التكييف الشرعي لها، وقد ظهر من خلال هذه الأبحاث والنـدوات أن المسائل التي هي محل نظر على النحو التالي:

أولاً: مسألة حكم بيع أو تأجير ما ليس مملوكاً للبائع وقت البيه أو الإيجار.

ثانياً: مسألة حكم بيع الشيء أو تأجيره قبل قبضه

ثالثاً: مسألة حكم اشتراط عقد في عقد.

رابعاً: مسألة حكم اشتراط شرط أو أكثر في عقد من العقود المالية.

خامساً: مسألة الصيانة وتحمل المخاطر.

أولاً: حكم بيع أو تأجير شيء غير مملوك لبائعه أو المؤجر وقت التعاقد.

في حكم هذه المسألة أجمع مجمع الفقه الإسلامي[1] على عدم صحة البيـع أو الإجـارة لشيء غير مملوك للبائع أو المؤجر وقت العقد، وذلك أن ملكية الشيء هي من شروط صـحة العقد (البيع، الإيجار) واستند الفقه الإسلامي إلى الأحاديث النبوية الشريفة، فقد نهى رسـول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع ما ليس عند الإنسان، وروي عن ابن حزم قال: ما أبيعه منه، ثـم

---

1 الشاذلي، حسن، (1409هـ). الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، ج4، 1409هـ، ص2609.

أبتاعه من السوق، فقال "لا تبع ما ليس عندك"[1] وقال الصنعاني " فدل على انه لا يحل بيع الشيء قبل أن يملكه"[2].

لذلك نرى أنه لا يصح لإنسان أن يبيع شيئاً لا يدخل في ملكه وقدرته وقت التعاقد، وهذا الذي دفع الشاذلي إلى القول "إنه إذا باع المصرف شيئاً للعميل، وكان هذا الشيء غير داخل في ملك المصرف، أو غير مملوك له، كان بيعه غير صحيح استنادا إلى هذه الأحاديث النبوية الشريفة، وهذا الحكم متفق عليه، واستثنى المسلم إذا توافرت شروطه، وكذلك لا يجوز إجارة العين غير المملوكة للمؤجر، وذلك لأن الإجارة تمليك المنافع العين بعوض وهذا التمليك يستدعي أن تكون العين مملوكة لمن يملك منفعتها بعوض، فإذا كان مالكاً لها صح تأجيرها، أي بيع منفعتها، وإلا لم يصح له تأجيرها، فحكمها حكم البيع"[3]

ثانياً: حكم بيع الشيء قبل قبضه:

خلص الفقه إلى أنه إذا باع المشتري السلعة التي اشتراها قبل أن يقبضها كان البيع غير صحيح، لأن البيع قبل القبض منهي عنه بصريح الأحاديث النبوية الشريفة، حيث روي عن حكم بن حزام قال: قلت يا رسول الله " أني اشتري بيوعاً فيما يحل لي منها، وما يحرم علي" قال " إذا اشتريت شيئاً فلا تبعه حتى تقبضه"[4] وروي عن زيد بن ثابت أن النبي صلى الله عليه وسلم:

---

1 حديث حكيم بن حزام : لا تبع ما ليس عندك أخرجه ابن أبي شيبة في المصنف كتاب (12) البيوع والأقضية باب (164) من قال إذا بعت بيعا فلا تبعه حتى تقبضه 7 / 390 رقم (21622) والنسائي في السنن (4524) والطبراني في الكبير (3110) والطحاوي في شرح معاني الآثار (4/ 38) وابن حبان في الصحيح (4985) من طرق عن أبي الأحوص عن عبد العزيز بن رفيع عن عطاء عن حزام بن حكيم عن حكيم بن حزام قال كنت أشتري طعاما فأربح فيها قبل أن أقبضه فسألت النبي صلى الله عليه وسلم فقال لا تبعه حتى تقبضه. وهذا إسناد صحيح إلى حزام بن حكيم ، وحزام هذا ذكره ابن حبان في الثقات ، ولم يوثقه أحد ، قال الحافظ في التقريب مقبول ، فحديثه حسن في المتابعة.

2 الصنعاني، محمد بن إسماعيل (1172هـ).سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام، وطبع بتعليق محمد محرز حسن سلامة، في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الطبعة الثالثة 1400هـ، باب البيوع.

3 الحديث رقم (1116).رواه عبد الرزاق في المصنف وأحمد في المسند وابن حبان وصححه وحسنه النووي.

4 رواه أحمد بن حنبل في مسنده المكين، رقم (14777).

نهى أن تباع السلع حتى يحوزها التجار إلى رحالهم"[1] وقياساً على البيع فإن القبض يكون في كافة العقود المالية، ومنها الإجارة، فلو أن شخصاً اجر شيئاً اشتراه قبل أن يقبضه كانت إجارته غير صحيحة.

ثالثاً: حكم اشتراط عقد في عقد:

اختلف الفقهاء في حكم هذه المسألة ومرد ذلك إلى اختلافهم في تفسير الأحاديث الواردة في الموضوع، حيث ورد عن رسول الله صلى الله عليه وسلم:"أنه نهى عن بيعتين في بيعة"[2] وقد قال رسول الله صلى الله عليه وسلم "لا يحل سلف وبيع ولا شرطان في بيع ولا ربح ما لا يضمن ولا بيع ما ليس عندك.[3]

أما آراء الفقهاء في حكم هذه المسألة فهي:[4]

1. يرى جمهور الفقهاء من الشافعية والحنفية [5] عدم جواز اشتراط عقد في عقد، والمالكية[6] كذلك واستثنوا من ذلك بالإجازة اجتماع عقد البيع مع الإيجار كعقدين مختلفين في الحكم.
2. يرى أشهب من المالكية[7] جواز اشتراط عقد في عقد ما دام ذلك يحقق غرضا مشروعاً وهو المنفعة، وكذلك يرى الشافعية[8] جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجازة لتوافق أحكام البيع مع أحكام الإجارة في الأركان والشروط غالباً.

---

1 رواه أحمد وأبو داود واللفظ له، وصححه ابن حبان والحاكم ، ص2621.

2 الترمذي، أبو عيسى محمد بن عيسى، (د.ت). الجامع الصحيح المسمى سنن الترمذي،ج3، دار الكتب العلمية، بيروت، ص533.

3 المرجع السابق، ص583.

4 الشاذلي، حسن، الإيجار المنتهي بالتمليك، المرجع السابق، ص2630.

5 الشربيني، (1994) مغني المحتاج، ج3، دار الكتب العلمية ط1، ص438.

6 الخرشي، حاشية الخرشي على مختصر خليل، دار صادر، بيروت، ج7، ص 3.

7 المرجع نفسه، ص3.

8 الشربيني، المرجع السابق، ص438.

أما الدكتور نزيه حماد فقد خلص إلى وضع ثلاثة ضوابط لحظر اجتماع هـذه العقـود وهي:

أ- أن لا يكون الجمع بينهما محل نهي في نص شرعي.

ب- أن لا يترتب على الجمع بينهما التوصل بما هو مشروع إلى ما هو غير مشروع.

ج- أن يكون العقدان متضادين وضعاً وحكماً.

رابعاً: حكم اشتراط شرط في عقود المعاوضات المالية

يتضمن عقد التأجير التمويلي شروطاً مختلفة، وهذه الشروط يمكن أن تكون اتفاقيـة أو بحكم القانون، أما أهم هذه الشروط هي:

1. تحمل المستأجر نفقات الصيانة والتأمين.
2. أن لا يتصرف المؤجر في هذه السلعة طوال مدة الإجارة المتفق عليها، بأي تصرف أو يخرج السلعة من تحت يده.
3. انتقال الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة.

وبصفة عامة، فإن الشروط المقترنة بالعقد إما أن تكون شروطاً صحيحة، أو فاسدة، أو باطلة وفقاً للمذهب الحنفي الذي استمد المشرع الأردني في القانون المدني أحكامه منه[1] ولبيـان الحكم الشرعي في مسألة جواز اشتراط شرط أو أكثر في عقود المعاوضات المالية، فإن الباحث يرى الإشارة إلى الراجح فقط، اشترط الفقه لصحة الشرط أن تتوافر فيه الشروط التالية:

أ- أن يكون مقدوراً.

ب- أن يكون للشرط غرض معتد عقلاني.

ج- أن لا يكون الشرط مخالفاً لأحكام الشرع الحنيف.

---

1 المواد 167-170 من القانون المدني الأردني.

د- أن لا يكون الشرط منافياً لمقتضى العقد فلا معنى لاشتراط عدم التملك من قبل البائع في عقد البيع لأنه خلاف مقتضى العقد.

هـ- أن لا يكون الشرط مجهولاً[1].

وبتطبيق الشروط السابقة، ذهب الشاذلي إلى القول[2] " أنه تبين لنا أنها شروط لا تناقض المقصود الأصلي من عقد الإجارة- إذا تبين أن المقصود الأصلي من هذا العقد هو انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة طوال فترة الإجارة المتفق عليها، وليس في هذه الشروط ما يناقض ذلك، إلا إذا كانت الشروط تفرغ العقد من مضمونه الأصلي الذي شرع له، فإنها حينئذ تكون باطلة.

خامساً: الصيانة وتحمل المخاطر المتعلقة بالأجور:

تتضمن عقود التأجير التمويلي شرطاً يتضمن تحميل المستأجر نفقات الصيانة والتأمين على المأجور، ووفقاً للقواعد العامة فإن المؤجر مطالب بالإبقاء على العين المؤجرة بحالة يستطيع معها المستأجر استخدام منافعها، والتعييب في المأجور يكون على المؤجر في كل الأحوال بصفته مالكاً. وهذا ما قرره مجمع الفقه الإسلامي[3] إلا أن القحف يقول إن العرف أثر تأثيراً كبيراً في تحديد ما يقع على المؤجر من أعمال الصيانة والإصلاح، حيث اقتصرت مسؤولية المؤجر عن أعمال الصيانة والإصلاح اللازمين لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أما إذا كانت الصيانة لاستيفاء المنافع مثل: مراجعة معايير الحرارة والمياه، أو الزيوت، أو أعمال الصيانة الدورية فإنها تقع على عاتق المستأجر.

---

1 حماد، نزيه، اجتماع العقود المتعددة في صفقة واحدة في الفقه الإسلامي، ورقة قدمت في الندوة الفقهية الخامسة لبيت التمويل الكويتي، ص18.

2 الشاذلي، حسن، الإيجار المنتهي بالتمليك، المرجع السابق، ص2633.

3 القحف، منذر الإجارة المنتهية بالتمليك، المرجع السابق، ص17.

المطلب الثالث

آثار عقد الإجارة المنتهية بالتمليك على أطراف العقد[1]

أولاً: حقوق البنك والتزاماته:

أ. تملك المعدات: بحيث يتملك البنك المعدات التي اشترتها للمستفيد فالمستفيد، ملتـــزم عنـــدما يتعاقد مع البائع نيابة عن البنك بأن تكون ملكية الآلات المشتراة للبنك، وتظل هذه الملكية للبنك حتى تمام انتهاء العلاقة مع المستفيد.

ب. الحصول على القيمة الإيجارية: وهنا يحق للبنك الحصول على القيمة الإيجاريـــة المتفـــق عليها مع المستفيد.

ج. حق التفتيش: يحق للبنك دخول المشروع والوقوف على حالة المعدات ومحضها.

د. حق الحصول على تقارير المتابعة: ويحق للبنك أن يحصل على تقارير دورية عـــن ســـير المشروع أثناء مراحل تنفيذه.

هـــ. التزام البنك بسداد ثمن المعدات: بموجب عقد التأجير التمويلي المبرم مع البنك، يلتزم البنك بسداد الثمن المتفق عليه في العقد الأخير، وذلك بعد التأكد من سلامة عقد البيـــع المبـــرم بـــين المستفيد والبائع، وإذا كان عقد البيع غير مطابق لنظام البنك الإسلامي المعني، فإنـــه لا يكـــون ملزماً بسداد قيمة شراء المعدات.

و. التأمين على المعدات: يلتزم البنك الإسلامي بالتأمين على المعدات بحيث يكون تأميناً تعاونياً إسلامياً.

---

1 خالد، هشام، (2001). البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ص53-63.

ثانياً: حقوق المستفيد والتزاماته:

أ- حق المستفيد في استئجار الآلات من البنك: يحق للمستفيد شراء الآلات التي قام البنك بشرائه له.

ب- حق المستفيد في استعمال الآلات المؤجرة له: يحق للمستفيد استعمال الآلات المؤجرة له مع التزاماته بالمحافظة عليها وصيانتها حسب عرف الصناعة المعنية.

ج- حق المستفيد في تملك الآلات بعد انتهاء عقد الإيجار: يحق للمستفيد تملك الآلات التي كانت مؤجرة له، وذلك بعد انتهاء عقد الإيجار المبرم مع البنك.

الاختلاف بين التأجير التمويلي في النظام المالي المعاصر والتأجير التمويلي في الشريعة الإسلامية كما يلي:

1. من حيث الصيانة:

أ. في النظام المالي المعاصر: حمل المستأجر تكاليف الصيانة وإصلاح الأصل بما فيها نفقات الملكية والتشغيل.

ب. من وجهة نظر الشريعة الإسلامية: فرقت بين المصاريف المعلومة والمصاريف غير المعلومة، فإذا كانت الصيانة لاستيفاء المنافع مثل مراجعة معايير الحرارة والمياه أو الزيوت أو أعمال الصيانة الدورية، فإنها تقع على عاتق المستأجر والمؤجر مطالب بالإبقاء على الأصل بحالة يستطيع معها المستأجر استخلاص منافعها.

2. من حيث التأمين:

أ. في النظام المالي المعاصر: التأمين على الأصل يقع على عاتق المستأجر

ب. في الشريعة الإسلامية: التأمين يتحمله المؤجر (البنوك الإسلامية) حفاظاً على ملكه.

3. إن المصارف الإسلامية تشترط أن يكون الأصل المؤجر مملوكاً للمصرف عند التعاقد، بينما لا يوجد هذا الشرط في النظام المالي المعاصر، بالإضافة إلى أن المصرف الإسلامي يؤجر من الأصول ما يباح شرعاً، ولا يشترط ذلك في النظام المالي المعاصر.

4. تتبع البنوك الإسلامية مبدأ التسامح والتيسير على المسلمين فتعطي هذه البنوك فترة سماح مدتها ثلاثة أشهر في حال التأخر عن السداد، بعكس المصارف التجارية التي تقوم فوراً بفرض غرامة تأخير في حالة التأخر عن السداد.

الفصل الخامس

الخاتمة

يعد تطبيق عقد التأجير التمويلي حديث النشأة في هذا العصر مقارنة بغيره من العقود، وكما أشارت الدراسات فإن الولايات المتحدة الأمريكية هي أول ما أنشأت هذا العقد تحت اسم (Financial Leasing) في العام 1952م.

وقد أخذت جهات عدة بالتوسع في تطبيق هذا العقد داخلياً كالسوق الأوروبية، وكانت انجلترا هي أول دولة أوروبية تطبقه، ثم ظهر في فرنسا حتى انتشر في عموم القارة الأوربية، ثم امتد حيز التطبيق إلى الدول الأخرى كأمريكا اللاتينية وإفريقيا وآسيا، وهذا شمل العالم الإسلامي والعالم العربي خاصة، مما حدا بالعديد من الشركات لتطبيق هذه الفكرة نظراً لربحيتها المضمونة وقلة مخاطرها، وهذا دفع العديد من الدول لسن التشريعات اللازمة لتنظيمه، فقد أصدرت مصر قانوناً خاصاً للتأجير التمويلي عام 1995، والأردن التي أصدرت قانوناً للتأجير التمويلي عام 2008.

وظهرت أهمية عقد التأجير التمويلي بتطبيق العديد من المؤسسات المالية والمصرفية هذا العقد، ومن تلك المؤسسات المالية والمصرفية، البنك الإسلامي الأردني وبيت التمويل الكويتي. وبالرغم من الانطلاقة الواعدة له، إلا أن الدراسات العديدة أظهرت أن هناك تراجعاً واضحاً في تطبيق هذا العقد من قبل تلك المؤسسات المالية والمصرفية، وذلك بسبب الصعوبات والمشاكل الناتجة عن تطبيق مثل هذا العقد.

النتائج:

4. يعد الإيجار العنصر التعاقدي الأساسي في عقد التأجير التمويلي، إلا أن معظم أحكام هـذا العقد تتضمن خروجاً غير مألوف عما تقرره أحكام القواعد العامة بشأن الإيجار، ومرد ذلـك الطبيعة الخاصة التي يتميز بها هذا العقد من جهة، والدور الاقتصادي له باعتباره أداة قانونية لتمويل الاستثمارات. ويظهر هذا بوضوح من خلال التعريف الذي أورده المشرع الأردني في المادة (3/أ) من قانون التأجير التمويلي لسنة 2008: "يكون العقد عقد تـأجير تمـويلي، إذا تحقق فيه الشرطان التاليان، وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الـشراء: 1- أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التـأجير، 2- أن يلتـزم المؤجر لتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الإيجار".

5. أحسن المشرع الأردني بأن اشترط في المادة (5) من قانون التأجير التمويلي أن يتم تنظـيم العقد خطياً بين المؤجر والمستأجر، حيث نص على: "أ- يجب أن يكون عقد التأجير خطيـا، وان يتضمن البيانات التالية :

1- وصف للمأجور بشكل يميزه عن غيره مع تحديد الطرف الذي اختار هذا المأجور.

2- اسم المورد مع تحديد الطرف الذي اختار هذا المورد.

3- تحديد بدل الإيجار وعدد الدفعات ومواعيد تسديدها.

4- مدة عقد التأجير.

5- شروط وأحكام تسليم المأجور إلى المستأجر".

6. يمكن أن يكون محلاً لعقد التأجير التمويلي جميع الأموال المنقولة وغير المنقولة والمـشرع الأردني لم يشترط في هذه الأموال أن تكون مخصصة للاستعمال المهني أو أن تكـون ذات طبيعة إنتاجية خلافاً لما اشترطه المشرع المصري في المادة الأولى منه.

7. يخضع أطراف العلاقة القانونية في عقد التأجير التمويلي لشروط موضوعية لا نظير لها في العلاقة القانونية في عقد الإيجار العادي ويعزى سبب الاختلاف إلى تباين الدور الاقتصادي لكلا العقدين.

8. عقد التأجير التمويلي هو عقد ثنائي الأطراف من حيث الإبرام، وثلاثي الأطراف من حيث التنفيذ، على الرغم من الدور الكبير لكل من المورد أو المقاول في هذا العقد إلا أنها في الواقع القانوني لا يعدان طرفاً في عقد التأجير التمويلي.

9. يتميز عقد التأجير التمويلي بأن المستأجر هو الذي يتولى التفاوض مع المورد أو المقاول، ويحدد احتياجاته ويتفق معه على ثمن هذه الأموال، ويقوم المؤجر بتمويل شراء هذه الأموال مفوضاً المستأجر بالاستلام بموجب محضر استلام، وهذا ما يبرر إدراج الشروط التي يحرص المؤجر على إدراجها والتي تنطوي على إعفائه من معظم الالتزامات المفروضة عليه، وتحميلها إلى المستأجر والتي حرص قانون التأجير التمويلي على تضمينها نصوصه وتتمثل هذه الالتزامات بما يلي:

أ- يكون المستأجر مسؤولاً عن صيانة المأجور على نفقته وفقاً للأصول والمتطلبات الفنية.

ب- يتحمل المستأجر تبعة هلاك المأجور، ويبقى مسؤولاً عن التزاماته التعاقدية تجاه المؤجر إلا إذا كان سبب الهلاك يعزى للمؤجر.

ج- يتحمل المستأجر المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار الناجمة عن المأجور الذي في حيازته.

د- التأمين على المأجور لضمان حقوق المؤجر.

10. أن هذا العقد مميز عن غيره من العقود المشابهة، وأنه ذو طبيعة خاصة به.

11. توصل الباحث إلى أن هذا النوع من أنواع التعامل معروف ومقبـول التعامـل بـه فـي المصارف الإسلامية ضمن ضوابط ومحددات تتفق وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء.

12. تنافس المصارف الإسلامية الأردنية المصارف التقليدية في تقديم خدمة التأجير التمـويلي، حيث اعتبر عملاء هذه المصارف الدافع الديني ووجود هيئـة رقابـة شـرعية لـدى هـذه المصارف بالإضافة إلى تنوع الخدمات المقدمة للعملاء فيما يخص التأجير التمويلي، لها أثر كبير لإقبال العملاء للتعامل مع المصارف الإسلامية الأردنية، وهـذا هـو الحـال بالنـسبة للمصارف في دولة الكويت إذ إن هناك إقبالاً ملحوظاً على التعامل مع بيت التمويل الكـويتي من خلال الصور المتعددة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

13. أعتبر عملاء المصارف الإسلامية في كل من الكويت والأردن المتعاملين بأسلوب التـأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتمليك أن تكلفة التأجير التمويلي مرتفعة نسبياً وبالتـالي عـدم رضاهم عن تكلفة التأجير التمويلي المطبق في هذه المصارف.

14. لا يزال التأجير التمويلي في المصارف الإسلامية الأردنية، وكذلك الإجارة المنتهية بالتمليك في دولة الكويت، في مرحلة النمو والتطور لكنه يزداد بشكل سريع، كما توجد لـدى إدارات هذه المصارف خطط مستقبلية لتطوير وتوسيع التعامل به.

15. لا يحتاج نظام التأجير التمويلي إلى تطوير في جوهره، إنما تعترضه بعض العقبات منها ما هو قانوني ، واجتماعي كثقل أعباء الديون على المستأجر وحب التملك الفـوري للأصـول، وثقافي كسوء فهم فكرة التأجير التمويلي وتعدد مفاهيمه، مما يشكل عائقاً على انتـشار هـذا الأسلوب على نطاق واسع في المستقبل، وفي حال زوال هذه العقبات أصبح من السهل تفعيل التأجير التمويلي على نطاق واسع.

التوصيات:

على ضوء ما جاء في هذه الدراسة، فإن الباحث يرى أن عمليات التأجير التمويلي لا بد لها من النجاح وذلك بتذليل العقبات التي تواجه النهوض بهذا النوع من الاستثمارات، ويعزو المصرفيون أسباب تعثر هذه العمليات في الدول النامية إلى عدة أسباب:

1. تأخر الصناعة في هذه الدول واستيراد معظم الأصول من الخارج، مما يجعلها متأخرة عن مواكبة التطورات في المعدات ووسائل الإنتاج عن الدول المتقدمة.
2. ضعف الثقافة المصرفية والقانونية في مجال التأجير التمويلي.
3. عدم فهم الكثير من المستثمرين ورجال الأعمال، ومدراء الشركات، لفكرة التأجير التمويلي والفوائد التي يمكن أن يجنوها منه.
4. قلة عدد المؤسسات التي تقدم خدمات التأجير التمويلي وصغر حجمها.
5. عدم وجود تشريعات تنظم عمليات التأجير التمويلي.

إلا أنه من السهل تدارك هذه العقبات وذلك من خلال:

4. نشر مفهوم التأجير التمويلي بين المؤسسات الخاصة والشركات وبيان فوائده إليهم.
5. توضيح وتسهيل عملية الإجراءات المتبعة للدوائر، والمؤسسات الحكومية المرتبطة بتنفيذ القوانين التي تنظم التأجير التمويلي.
6. أما عن إيجاد تنظيم وتشريع فإن الأردن من الدول العربية القليلة التي نظمت عمليات التأجير التمويلي بها عن طريق تشريع، وذلك بموجب القانون رقم 16 لسنة 2002، والذي عدل بموجب القانون رقم 48 لسنة 2003، والذي عدل بالمشروع رقم 45 لسنة 2008، وبالرغم من أن هذا التعديل تضمن جوانب هامة من شأنها الإسهام في إنجاح عمليات التأجير التمويلي، إلا أن الباحث يرى أن المشرع قد أغفل العديد من الجوانب الهامة.

ويتطلع الباحث أن تكون هذه التوصيات محل نظر من المشرع عند إعادة النظر بقانون التأجير التمويلي وهي:

أولاً: تضمين قانون التأجير التمويلي نصاً يجيز لصاحب المشروع التفاوض مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات المال اللازمة لمشروعه أو طريقة صنعه أو إنشائه، وذلك بناء على موافقة كتابية مسبقة من المؤجر، على أن تتضمن الموافقة المسائل التي يجري التفاوض بشأنها بين صاحب المشروع والمورد أو المقاول.

ثانياً: حصر مزاولة أعمال التأجير التمويلي بشركات الأموال، لا سيما الشركات المساهمة، ذلك أن تنفيذ عمليات التأجير التمويلي تتطلب رؤوس أموال ضخمة، وهذه الشركات أقدر من غيرها على القيام بهذا النشاط نظراً لرأس مالها الكبير الذي يتناسب مع النشاط الاقتصادي الذي تقوم به.

ثالثاً: حصر الأموال محل عقد التأجير التمويلي بالأموال اللازمة لمباشرة نشاط إنتاجي، سواء أكان سلعياً أو خدمياً، وذلك للإسهام في دفع عملية التنمية الاقتصادية، من خلال تشجيع القطاع الصناعي على مسايرة التطوير التكنولوجي.

رابعاً: تضمين قانون التأجير التمويلي نصاً يقضي ببطلان العقد غير المسجل لدى الوزارة خلافاً لأحكام المادة 6 و8 من القانون ذاته.

خامساً: أغفل المشرع في المادة 10 من قانون التأجير التمويلي رقم (3) لسنة 2008 منح المستأجر الحق في رفض الاستلام في حالة عدم مطابقة الأموال للشروط والمواصفات المحددة في العقد. وإذا ما منح المشرع المستأجر هذا الحق لا بد من اشتراطه، وأن يستند الرفض إلى أسباب مقنعة وأن يكون مبرراً.

سادساً: إضافة العبارة (خلافاً لأي نص لا يجوز للمتضرر الرجوع على المؤجر بالمسؤولية المدنية باعتباره مالكاً لهذه الأموال ما لم يكن له دخل في إحداثها) إلى عجز المادة 11/ج بحيث تصبح المادة (يتحمل المستأجر المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار الناجمة عن المأجور الذي في حيازته، وخلافاً لأي نص لا يجوز للمتضرر الرجوع على المؤجر بالمسؤولية المدنية باعتباره مالكاً لهذه الأموال ما لم يكن ليده دخل في إحداثها).

سابعاً: لم يتطرق المشرع الأردني إلى مسألة العلاقة بين عقد البيع وعقد التأجير التمويلي، وأثر الفسخ أو بطلان عقد البيع على عقد التأجير التمويلي، كما نص على ذلك المشرع المصري في المادة (22) من قانون التأجير التمويلي، والتي تعتبر هذه المادة تكريساً لقاعدة الفصل بين العقدين (عقد البيع وعقد التأجير التمويلي) بنص واضح وصريح، (لا يترتب على الحكم ببطلان أو بفسخ العقد المبرم بين المورد أو المقاول وبين المؤجر، أثر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر، ومع ذلك يجوز للمورد أو المقاول أن يرجع مباشرة على المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر تكون ناشئة عن الحكم ببطلان أو بفسخ عقده معه، بما لا يجاوز التزامات المستأجر قبل المؤجر).

ثامناً: من المناسب أن تقوم المصارف الإسلامية الأردنية والكويتية بدراسة أثر كلفة التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتمليك على المتعاملين معها للوقوف على أفضل السبل لتخفيضها لتحقيق درجة أكبر من الرضي لديهم بالإضافة إلى تحسين نوعية الخدمات المتعلقة بالتأجير التمويلي.

تاسعاً: مراعاة المصارف الإسلامية الأردنية والكويتية جانب منافسة البنوك التقليدية في تقديم خدمة التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتمليك، ودراسة أهم العوامل التي تزيد من هذه

المنافسة كالدافع الديني وتحسين هذه الخدمة من خلال تفعيل دور هيئة الرقابة الشرعية، وتجاوز نقاط الضعف التي تؤثر على استقطاب العملاء في هذا المجال.

عاشراً: ضرورة نشر الوعي بموضوع التأجير التمويلي ومزاياه، وعدم اعتماد المصارف الإسلامية على طرق التمويل القصيرة الأجل كالمرابحة للآمر بالشراء، وضرورة تفعيل التأجير التمويلي لزيادة عدد الخيارات المتاحة للمتعاملين معها لتمويل استثماراتهم.

حادي عشر: أن تعكف هيئة الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية الأردنية والكويتية وأهل الخبرة والدراية في الأمور الشرعية على دراسة وتحليل ما يعتري هذا الأسلوب من مآخذ شرعية وإزالة الغموض في مفهوم التأجير التمويلي.

الثانية عشر: ضرورة قيام كل من المشرع الكويتي والمشرع الأردني بإيجاد نصوص تشريعية واضحة يتم من خلالها تطبيق أفضل إما لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك أو عقد التأجير التمويلي وذلك بسبب تباين الآراء حول مشروعية أو عدم مشروعية الصور المختلفة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك وعقد التأجير التمويلي.

الثالثة عشر: إيجاد نص قانوني يبين الوضع القانوني للمستأجر عند توقفه عن دفع بدل الإجارة.

المراجع:

- ابن منظور (2007). **لسان العرب**، المجلد 4، مطبعة دار المعارف، القاهرة.
- أبو السعود، رمضان، (1996)، **عقد الإيجار**، منشأة المعارف، الإسكندرية.
- أبو الليل، إبراهيم (2005). الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، **بحث مقدم لمؤتمر المؤسسات الإسلامية المنعقد بدبي بتاريخ 15- 17 مايو 2005**، مجلد3.
- أبو الليل، إبراهيم الدسوقي، (2002)، تطورات حديثة في التمويل الائتماني، **مجلة الدراسات القانونية**، جامعة بيروت العربية، العدد الثامن.
- أبو الليل، إبراهيم دسوقي، (1984). **البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى**، جامعة الكويت، مطبوعات الجامعة، ط1.
- أبو حصوة، زياد (2005). **عقد التأجير التمويلي**، دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة.
- أبو قمر، إيهاب (2006)، **مجلة المستثمرون**، العدد 50، تاريخ 2006/5/14.
- أحمد، أوصاف (1987). الأهمية النسبية لطرق التمويل المختلفة في النظام المصرفي الإسلامي، أدلة عملية من البنوك الإسلامية، **ورقة عمل مقدمة إلى ندوة بعنوان، خطة الاستثمار في البنوك الإسلامية**، عمان، الأردن.
- أحمد، دنيا شوقي (1999). الإجارة المنتهية بالتمليك، المشاركة المتناقصة: من الأدوات المالية الإسلامية لتمويل المشروعات، **مجلة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي**، جامعة الأزهر، العدد 9.

- الإسلامي، محمد المختار، (2000). الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، جده، الدورة12.
- الألفي، محمد حيدر، (1998)، التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقــه الإســلامي والقانون المدني الأردني، **مجلة مؤتة للبحوث والدراسات**، المجلد 13، العدد4.
- الترمذي، أبو عيسى محمد بن عيسى، (د.ت). **الجامع الصحيح المسمى سنن الترمذي**،ج3، دار الكتب العلمية، بيروت.
- الحافي، خالد، (1999). **الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإســلامي**،ط1، مكتبــة الملك فهد الوطنية، الرياض.
- حسن، إسماعيل، (1987). التأجير التمويلي للأصول والمعدات في المصارف الإســلامية، **مجلة الاقتصاد الإسلامي**، العدد 71.
- الحكيم، جاك (1970). **العقود الشائعة والمسماة**، دار الفكر، لبنان.
- حماد، نزيه، اجتماع العقود المتعددة في صفقة واحدة في الفقه الإسلامي، ور**قة قدمت فــي الندوة الفقهية الخامسة لبيت التمويل الكويتي**.
- حنفي، عبد الغفار (2004). **التأجير التمويلي**، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الإسكندرية.
- خالد، هشام، (2001). **البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التــأجير التمويلي**، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية.
- الخرشي، **حاشية الخرشي على مختصر خليل**، دار صادر، بيروت، ج7.
- الخصاونه، صخر أحمد، (2005). **عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني مع الإشــارة إلى أحكام الفقه الإسلامي**، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، رسالة دكتوراه.

- الخصاونه، علاء الدين (2002) **التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، دراسة مقارنة،** رسالة ماجستير منشورة، كلية الدراسات الفقهية والقانونية، جامعة آل البيت، مكتبة الثقافة العربية، عمان.
- دنيا، شوقي أحمد، (1999). الإجارة المنتهية بالتمليك المشاركة المتناقصة من الأدوات المالية الإسلامية لتمويل المشروعات، **مجلة مركز صالح للاقتصاد الإسلامي،** جامعة الأزهر، العدد9.
- دوابة، أشرف (2006). **دور الأسواق المالية في تدعيم استثمار طويل الأجل في البنوك الإسلامية،** دار السلام للطباعة والنشر.
- دويدار، هاني، (1999)، **الأرض كموضوع للتأجير التمويلي،** دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية.
- رضوان، فايز نعيم (1997). **عقد التأجير التمويلي،** بدون دار نشر.
- الزحيلي، وهبه (1982). **الفقه الإسلامي وأدلته،** الأردن، عمان، دار وائل للنشر، ج2.
- زيد، محمد عبد العزيز (1996). **الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر في المؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية،** ط1، المعهد الفني للفكر الإسلامي، القاهرة.
- السرحان، عدنان، وخاطر نوري، (2000)، **شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات)** دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
- السرطاوي، فؤاد (1999)، **التمويل الإسلامي ودوره في القطاع الخاص،** دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
- سلطان، أنور (1983). **الموجز في النظريات العامة للالتزام،** دار النهضة العربية، مصر، 1983.

- السنهوري، عبد الرزاق، (1952) **نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام**، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة.
- الشاذلي، حسن علي، (1988)، الإيجار المنتهي بالتمليك، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، العدد الخامس، الجزء الرابع.
- شبير، محمد عثمان (1999). **المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي**، ط4، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
- الشربيني، (1994) **مغني المحتاج**، ج3، دار الكتب العلمية ط1.
- شيحة، مصطفى، (1996)، **النقود والمصاريف والائتمان**، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر.
- الصغير، حسام الدين عبد الغني، (1994)، **الإيجار التمويلي**، دار النهضة العربية، القاهرة.
- الصنعاني، محمد بن إسماعيل (1172هـ).**سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام، وطبع بتعليق محمد محرز حسن سلامة**، في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الطبعة الثالثة 1400هـ، باب البيوع.
- طايل، مصطفى كامل السيد، (1999)، **القرار الاستثماري في البنوك الإسلامية**، دار المسيرة للنشر والتوزيع.
- عبد الحليم، عمر محمد (1999). التأجير التمويلي، من منظور إسلامي، **مجلة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي**، جامعة الأزهر العدد7.
- عبد الخالق، سعيد (1995). **التأجير كأداة للتمويل أبعاده وتقنياته، الملامح الرئيسية للقانون 95 لسنة 1995 بشأن التأجير التمويلي**، بحث منشور في الشبكة الدولية للمعلومات (الإنترنت).

- عبد العال، حمادة طارق (2002) **موسوعة معايير المحاسبة، شــرح معــايير المحاســبة الدولية المقارنة،** ج5، القياس والتقويم، مكتبة النسخ جيت للكمبيوتر، القاهرة.
- عبد الموجود، عادل أحمد وآخرون (2002). **تكملة المجموع شرح المهذب**، المجلــد16، بيروت، دار الكتب العلمية.
- العبيدي، علي هادي، (2000). **شرح أحكام عقدي البيع والإيجار**، الأردن، اربد، المركــز القومي للنشر، الطبعة الأولى.
- عويضات، نزار أحمد عيسى، (2003). **أثر العذر والجائحة في عقدي البيع ولإجارة ومــا يقابلهما في القانون المدني**، جامعة النجاح الوطنية نابلس, رسالة ماجستير.
- فرج، توفيق حسن (1985). **عقد البيع والمقايضة**، مؤسسة الثقافة الجامعية، الرياض.
- فرحان، عبد الرحمن (1999)، **عقد التأجير التمويلي**، دار النهضة، القاهرة.
- الفضل، منذر والفتلاوي، صاحب عبيد، (1993). **العقــود المــسماة**، دار الثقافــة للنــشر والتوزيع، عمان.
- الفنيسان، سعد (1421هــ). الإيجار المنتهي بالتمليك، **مجلة البحوث الفقهيــة المعاصــرة**، العدد 48.
- قاسم، علي السيد، (1990). **الجوانب القانونية للإيجار التمويلي**، دار النهــضة العربيــة، القاهرة.
- القحف، منذر (1998)، **مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي**، المعهد الإسلامي للبحــوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية السعودي.
- القحف، منذر، (1997). **الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيــان المــؤجرة**، بحــث منشور على صفحات الانترنت، إسلام أون لاين.

- قرمان، عبد الرحمن، (1999). **عقد التأجير التمويلي طبقاً للقانون (95) لسنة 1995،** دراسة مقارنة، دار النهضة، القاهرة.
- القره داغي، علي، (2001). **بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة**، بيروت، دار البشائر الإسلامية، ط1.
- محمد، زيد (1996). **الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر في المؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية**، ط1، المعهد الفني للفكر الإسلامي، القاهرة.
- محمد، محمد يوسف عارف الحاج محمد، (2004). **عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي**، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين.
- المساعيد، سليمان وارد معيوف، **(1994). عقد الإيجار المنتهي بالتمليك**، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والنظم المعاصرة، جامعة اليرموك، إربد، الأردن.
- المقابل، علي، جودة، نجيب محفوظ، (2003). معوقات التأجير التمويلي في الأردن، **مؤتة للبحوث والدراسات**، المجلد 18، العدد4، جامعة مؤتة.
- ناصيف، الياس، (2000)، عقد التشريع المقارن، **مجلة اتحاد المصارف العربية**، العدد20.
- نمر، بشار جمال (2001). **عقد التأجير التمويلي، طبيعته وآثاره**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة بيرزيت، فلسطين.

القوانين والتشريعات:

- قانون التأجير التمويلي الأردني رقم 45 لسنة 2008.
- قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 1995.
- القانون المدني الأردني.
- القانون المدني الكويتي.
- نشرات البنك الإسلامي الأردني لعام 2005م.